



Villa Babelsberg

Wohnen & Leben

am Weltkulturerbe Park Babelsberg



WILLKOMMEN IN POTSDAM-BABELSBERG

„Der Blick von der Glienicker Brücke wetteifert mit den schönsten Punkten der Welt.“ – Jeder, der bei Sonnenschein den Blick von dieser berühmten Brücke über die umgebende Landschaft schweifen lässt, wird dem Zitat des weitgereisten Alexander von Humboldt aus vollem Herzen zustimmen.

Die Brücke im äußersten Südwesten von Berlin verbindet die Hauptstadt mit Potsdam und ist eingebettet in ein maßgeblich von Lenné und Schinkel gestaltetes Landschafts- und Gebäudeensemble, das von der UNESCO im Jahre 1990 zum Weltkulturerbe erklärt wurde. Das Areal besteht aus Parklandschaften, mehreren Seen und Hügeln sowie der Havel und der Glienicker Lake. Neben der Sakrower Heilandskirche sind auch die Schlösser von Potsdam, Babelsberg und Glienicke zusammen mit ihren Gärten Teil dieses Ensembles, die untereinander durch ein komplexes System von „Sichtachsen“ miteinander in Beziehung stehen.

Potsdam verdankt seine heutige Schönheit nicht zuletzt Friedrich II., welcher die Stadt zu einer der schönsten in Europa erblühen ließ. Nach der Wende kehrte nach und nach der alte Glanz in die Garnisonsstadt zurück: Touristen kommen heute vor allem wegen der barocken Repräsentationsbauten, der Schloss- und Parkanlage Sanssouci sowie der „Potsdamer Weltkulturlandschaft“, welche ebenfalls zum Weltkulturerbe der UNESCO ernannt wurden. Bei der Bewertung einer Fachjury von unabhängigen Experten belegt Potsdam Platz 8 der 110 schönsten historischen Orte auf der ganzen Welt.

Hier, im Stadtteil Potsdam-Babelsberg, zwischen dem Schloss und dem traditionsreichen Weberviertel restaurieren wir für Sie in direkter Nachbarschaft zum Park Babelsberg ein historisches Gebäude. In der Villa Babelsberg entstehen Wohnungen mit großzügiger Raumaufteilung und gehobener Ausstattung in einer faszinierenden Umgebung. Durch die Nähe zum Zentrum von Babelsberg sowie zum Park genießen Sie einerseits kurze Wege für die alltäglichen Dinge und andererseits die Ruhe zur Erholung.

Wer auf der Suche nach einer Altbauwohnung in Potsdam ist, findet in der Villa Babelsberg alles, was das Leben schöner macht.

POTSDAM WÄCHST

Potsdam boomt wie keine zweite Stadt in der Metropolregion Berlin/Brandenburg.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur Hauptstadt bietet der Universitätsstadt dabei perfekte Bedingungen für ein stabiles Wachstum und garantiert Sicherheit für Investitionen in werthaltige Immobilien.

Bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert übte die Stadt an der Havel eine große Anziehungskraft auf Menschen aus allen Teilen des Landes aus. Kaiser Wilhelm II. und seine Frau Auguste Victoria residierten damals im Neuen Palais und förderten Kunst und Wissenschaft. Die Möglichkeit in unmittelbarer Nähe zum König und inmitten eines Zentrums für Kunst, Kultur und Wissenschaft zu leben, war für viele Menschen Anreiz genug nach Potsdam zu ziehen. Die herrliche Lage an Havel und Jungferensee, die eine exzellente Wohnqualität bedeutete, taten ihr Übriges und ließen Potsdam wachsen und gedeihen.

Auch die Forschung, vor allem im Bereich der Naturwissenschaften, ist in Potsdam schon lange fest verankert. Wissenschaftler aus aller Herren Länder leben und forschen heute in der brandenburgischen Landeshauptstadt, die wie schon vor über 100 Jahren vor Erfindungsreichtum und Pioniergeist nur so strotzt. Mittlerweile forschen mehr als 9.000 Wissenschaftler in den sechs Hochschulen und über 40 außeruniversitären Forschungseinrichtungen Potsdams – Tendenz steigend. Damit belegt die aufstrebende Stadt Platz eins in der Kategorie der deutschen Städte mit der höchsten Wissenschaftlerdichte. Hinzu kommen knapp 24.000 Studenten, die mit ihren neuen, unverbrauchten Ideen modernes Denken und eine lebendige Stimmung in die Stadt bringen. Vorzeigeprojekte wie das Hasso-Plattner-Institut für Softwaresystem-

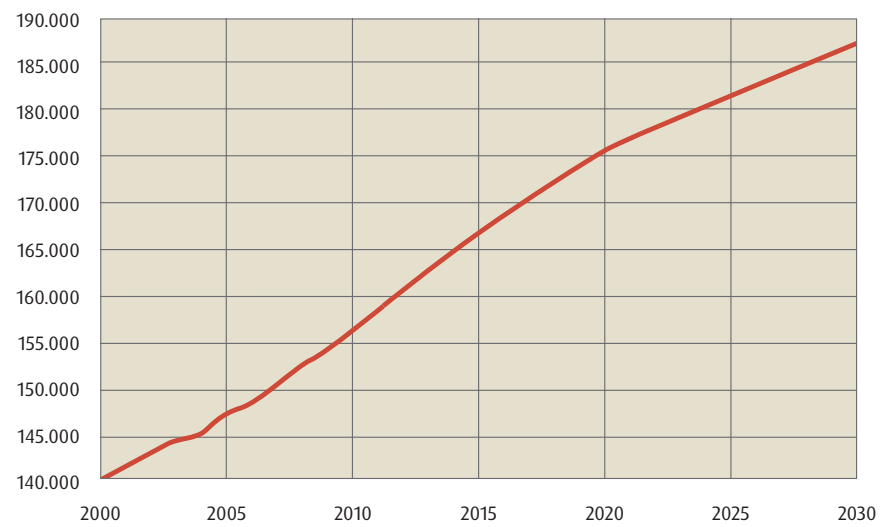
technik, seines Zeichens das erste und bisweilen auch einzige Universitäts-Institut, welches ausschließlich aus privaten Mitteln finanziert wird, unterstreichen diesen wissenschaftlichen Charakter. Im Jahre 2009 kam ein weiteres, international hoch angesehenes Projekt hinzu, als das Institute for Advanced Studies Climate, Earth System and Sustainability Sciences, kurz IASS, seine Forschungen aufnahm und sich seitdem mit wichtigen Themen wie dem Klimawandel oder der Energiesicherheit beschäftigt. Besonders zukunftssträchtig ist dabei die enge Zusammenarbeit von Wirtschaft und Forschung, wie sie zwischen Bayer BioScience und dem Max-Planck-Institut auf dem Gebiet der molekularen Pflanzenphysiologie praktiziert wird.

„Die Stadt hat das Potenzial, ein Zentrum für die Ansiedlung von Software-, Medien- und IT-Unternehmen zu werden.“

Hasso Plattner, Gründer des Hasso-Plattner-Instituts für Softwaresystemtechnik



Aktuelle Bevölkerungsentwicklung und Prognose von Potsdam



Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Stand 2013



POTSDAM SCHAFFT WERTE

Auch große Unternehmen haben die Vorteile Potsdams als Forschungsstandort erkannt. So befindet sich das Designzentrum von Volkswagen mittlerweile nicht mehr in Barcelona, sondern in Potsdam, um näher an den dortigen Forschungseinrichtungen zu sein. Die Konzerne schwärmen vom Standort Potsdam. So lobte bereits Rolf Schwirtz, Geschäftsführer ORACLE Deutschland: „Potsdam ist der weltweit attraktivste Standort, den ORACLE besitzt.“ Die Europazentrale für den Vertrieb des amerikanischen Software-Riesen befindet sich in Potsdam. All diese Vorteile – Kultur, attraktive Jobs in Wirtschaft und Wissenschaft sowie die wunderschöne Natur rund um Potsdam mit zahlreichen Seen und Wäldern, machen die brandenburgische Landeshauptstadt zum Hotspot der Hauptstadtregion und zum Anziehungspunkt für wohlhabende und intellektuelle Menschen aus aller Welt. Potsdam wird dabei immer jünger und größer.

In keiner anderen Landeshauptstadt gibt es mehr Kinder unter drei Jahren und nirgendwo ist der Altersdurchschnitt der Bewohner niedriger. Das Bevölkerungswachstum wird unter den Landeshauptstädten nur von München getoppt und nirgendwo in der Bundesrepublik entstehen mehr neue Wohnungen. Deutschlands familienfreundlichste Stadt (1) wächst immer schneller. Noch vor Jahren hatten die Statistiker eine Einwohnerzahl von 160.000 prognostiziert (2). Jedoch werden diese Prognosen Jahr für Jahr nach oben korrigiert. So wird die brandenburgische Landeshauptstadt im Jahr 2030 voraussichtlich ca. 187.000 Einwohner haben, also ca. 30.000 mehr als heute.

Diese positiven Aspekte wirken sich auch direkt auf den Immobilienmarkt aus, denn wo Wohlstand und Bevölkerung wachsen, steigt auch der Wert von Immobilien. Eine Investition in die Stadt der Künste und Wissenschaft, in der schon Kaiser und Könige residierten, lohnt sich und garantiert Ihnen wertstabiles Immobilienvermögen an einem zukunftsträchtigen Standort.

(1) PROGNOSE-Familienatlas

(2) Landesamt für Statistik, amtliche Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg

„In Potsdam wird vorausgedacht. Das war zu Friedrichs Zeiten so, zu Einsteins, und es ist heute so. Warum? Es muss ein Mix aus Landschaft und Menschenschlag sein, aus Gegebenem und Erarbeitetem, eine Melange aus preußischem Lebensmut und italienischer Lebensart.“

Matthias Platzeck, Ehemaliger Ministerpräsident des Landes Brandenburg

POTSDAM „VERSAILLES DES NORDENS“

Das glanzvolle Schloss Sanssouci, dessen Name übersetzt „ohne Sorgen“ heißt, gab der Stadt ihren wohlklingenden Beinamen. Das Rokokoschloss mit der aufwendigen Parkanlage wurde 1745 erbaut und entfaltete eine magische Wirkung auf Menschen aller Schichten. Das gilt auch in unseren Tagen noch. Potsdam erfreut sich als Wohnort steigender Beliebtheit, lässt doch allein schon der Name die Verheißung auf ein sorgenfreies Leben erahnen.

Bereits vor 240 Jahren rief der preußische König Friedrich der Große aus: „Potsdam, Potsdam, das brauchen wir, um glücklich zu sein.“ Die Leichtigkeit, welche die Stadt ausstrahlt, ist heute noch immer zu spüren. Dieses Lebensgefühl inspirierte wohl den König, seinem Schloss diesen Namen zu geben. Er zog sich in schwierigen Zeiten in seine geliebte Sommerresidenz zurück. In der paradiesischen Landschaft fand er seine Ruhe.

Die Hugenotten, welche einst aus Frankreich fliehen mussten, brachten die französische Lebensart mit, die auch heute noch fühlbar ist. Französisch war in Potsdam im 18. Jahrhundert sogar eine offizielle Sprache. Die Magie dieser Zeit ist über die Jahrhunderte geblieben, auch wenn die französische Bevölkerung aus jener Zeit weitgehend verschwunden ist.

Potsdam ist nicht nur einfach eine Stadt. Die neu gebauten Häuser und Gärten stehen im Einklang mit dem Vorhandenen. Die Vielfalt entstand nie zufällig, sondern war das Ergebnis bewusster Planungen. Die Stadt vereint Schlösser, Gartenanlagen,

italienische Villen und Brücken. Alles fügt sich harmonisch ein. Der Gartenarchitekt Peter Joseph Lenné aus Bonn erschuf eine einzigartige Landschaft. Er verband die Parkanlagen durch Wiesenflächen und Wege und die Gebäude durch Sichtachsen optisch miteinander. So entstand ein Landschaftspark im englischen Stil, der die ganze Stadt umfasst.

„Diese Welt zwischen dem Heiligen See und dem Jungfernsee und den milde sich weitenden Buchten der Havel ist ein Ensemble voller Poesie.“

Wolf Jobst – Siedler, Publizist und Verleger





DIE INSEL POTSDAM

Die Schlösser Sanssouci und Babelsberg mit ihren großzügigen Gartenanlagen haben eine ganz besondere Ausstrahlung. König Friedrich Wilhelm IV. hatte schon den romantischen Traum vom preußischen Arkadien. Auch für Sie kann dieser Traum inmitten von berühmten Bauwerken und Gärten wahr werden. Wenn Sie durch die Stadt oder den Babelsberger Park spazieren, werden Sie sofort dem Zauber der „Insel Potsdam“ erliegen.

Dreiviertel des Gebiets von Potsdam bestehen aus Wasser- und Landschaftsflächen. Über die Hälfte des Stadtareals setzt sich aus Parks, Wiesen und Wäldern zusammen. Zusätzlich gibt es 15 Seen innerhalb und außerhalb der Stadt sowie 25 Kilometer Wasserstraßen. Nicht nur der Erholungs- und Freizeitwert ist groß, sondern auch die Lebens- und Arbeitsbedingungen sind bestens, nicht zuletzt wegen der Nähe zur Metropole Berlin. Das Institut für Wirtschaftsforschung (IFO) bescheinigt Potsdam die höchste Lebensqualität im Osten Deutschlands.

Auch die Prominenz aus Film, Mode und Wirtschaft wie Johannes B. Kerner, Günther Jauch, Wolfgang Joop und Kai Diekmann schätzen die Nähe zur Hauptstadt und gleichzeitig die Möglichkeit, Natur, Ruhe und Kultur zu genießen.

„Potsdam, meine Liebe“, sagt Wolfgang Joop.

Er drückt das Lebensgefühl dieser Stadt, welche die Exklusivität mit dem dynamischen Berlin vereine, so aus: „Potsdam ist wie ein sinnliches Parfüm.“



STADTZENTRUM


HANS-OTTO-THEATER

TIEFER SEE

BERLINER VORSTADT

FLATOWTURM





MARMORPALAIS AM HEILIGEN SEE

SCHLOSS BELVEDERE AUF DEM PFINGSTBERG

JUNGFERNSEE

GLIENICKER BRÜCKE

Im Auftrag des Prinzen Wilhelm, später Kaiser Wilhelm I. und seiner Gemahlin Augusta entstand auf dem Babelsberg der 124 ha große Landschaftspark, angrenzend an den Tiefen See und die Havel.

1833 wurde der Park von Peter Joseph Lenné angelegt und 1842–67 von Fürst von Pückler-Muskau gestalterisch geprägt. Seit 1990 gehört der Park mit seinem Schloss zum UNESCO-Weltkulturerbe.

POTSDAM-BABELSBERG

Babelsberg ist der größte und bei Familien beliebteste Stadtteil Potsdams.

Seit über 100 Jahren schlägt das Herz der ältesten Filmmetropole Europas.

Hier entstand sehenswertes, laute und leise Töne, unvergessene Bilder.



Drei Standorte der Universität Potsdam sind in Babelsberg angesiedelt. Hier befinden sich das Hasso-Plattner-Institut (HPI), das Astrophysikalische Institut Potsdam (AIP), die Hochschule für Film und Fernsehen Potsdam (HFF), außerdem der Filmpark, das Filmstudio und das Babelsberger Filmgymnasium (BFG).

Als Filmstadt ist Potsdam-Babelsberg weltberühmt. Das „Studio Babelsberg“ ist der größte und älteste Filmstudio-Komplex in Europa. Internationale Filmgrößen wie George Clooney, Cate Blanchett, Matt Damon und Brad Pitt sind die Babelsberger Stars von heute. Hier standen Hans Albers und Marlene Dietrich vor und Leni Riefenstahl hinter der Kamera. Bekannte Kinofilmproduktionen wie „Sonnenallee“, „Der Pianist“ oder „Operation Wallküre – Das Stauffenberg-Attentat“ wurden hier gedreht. Allein im Jahr 2007 entstanden neun Hollywood-Produktionen. Selbst Kultregisseur Quentin Tarantino arbeitete schon hier: Er drehte in Babelsberg 2008 „Inglourious Basterds“, sein erfolgreiches Weltkriegsdrama. Doch auch viele beliebte Seifenopern und Fernsehserien werden hier produziert: „Schloss Einstein“ und „Gute Zeiten, schlechte Zeiten“ sind bekannte Beispiele. Auf stolze 100 Jahre Filmgeschichte blickt dieser Potsdamer Stadtteil zurück.

Auch für Familien hat Babelsberg eine Menge zu bieten: Der Filmpark Babelsberg ist ein beliebter Vergnügungspark mit viel Spannendem und Interessantem rund um Film und Fernsehen. Neben den verschiedenen Fahrgeschäften können Kinobegeisterte originale Kulissen, Requisiten und Geschichten aus der langen Filmhistorie Babelsbergs bestaunen. Bei der Produktion des „Sandmännchens“ kann man sogar zusehen.

„Potsdam ist einer der wichtigsten Medienstandorte in Deutschland mit großem Potenzial. Die Entscheidung für diesen neuen Standort fiel aus strategischer Sicht leicht, weil hier viele Zukunftstechnologien entstehen.“

Holger Flöttmann, Geschäftsführer ASCARON Entertainment GmbH

Und wer „richtige“ Filmluft schnuppern will, kann in geführten Touren das Geschehen im benachbarten Studiogelände miterleben. Einmal im Jahr, beim internationalen Filmfestival, strömen zahlreiche Besucher aus der ganzen Welt nach Babelsberg.

Doch nicht nur der Film allein macht Babelsberg über die Grenzen Potsdams hinaus bekannt. Auch der Park Babelsberg mit dem namensgebenden Berg, den bis 1938 Nowawes genannten Ortsteil, das Schloss Babelsberg, der Flatowturm, das Villenviertel Neubabelsberg und viele weitere historische Gebäude machen diesen Stadtteil zu etwas besonderem. Die architektonische Vielfalt in Babelsberg ist beeindruckend, viele Sehenswürdigkeiten sind hier zu finden. Der Stadtkern wird vom Babelsberger Rathaus geprägt, das 1899 im Stil der Backsteingotik und nach Plänen von Otto Kerwien erbaut wurde. Seit einigen Jahrzehnten wird es als Kulturhaus genutzt. Ebenso einzigartig in seiner gesamten Form ist der südlich gelegene Ziegelbau der Goethe-Schule. Viele Gebäude stammen noch aus der Gründerzeit und zeigen den damals üblichen Historismus-Stil. Besonders auf der Karl-Liebknecht-Straße und im Weberviertel sind alte Weberhäuser zu finden. Der Weberplatz bildet das Zentrum dieses Viertels. Der Platz liegt inmitten der ehemaligen Weberkolonie im früheren Nowawes. Viele der böhmischen Siedlungshäuser sind noch erhalten.

Bis 1939 war Babelsberg eine eigenständige Stadt. Erst dann wurde sie nach Potsdam eingemeindet. Heute ist es ein romantisch-schöner und äußerst familienfreundlicher Stadtteil mit vielen Restaurants und kleinen Cafés. Ein Ort, an dem man sich so richtig wohlfühlen kann!



WOHNEN & LEBEN MITTEN IN BABELSBERG

Einkaufen in Babelsberg wird für Sie zur Freude.

Egal ob Beelitzer Spargel oder frische Kirschen aus Werder, alles können Sie auf dem Wochenmarkt am Weberplatz kaufen, nur fünf Minuten zu Fuß von Ihrem Zuhause in der Villa Babelsberg entfernt.



Alljährlich findet auf dem Platz das Weberfest statt, ebenso gibt es einen traditionellen Weihnachtsmarkt und im Sommer Musik- und Filmveranstaltungen. Ein Spielplatz für Ihre Kinder liegt direkt neben der Friedrichskirche, die das Herzstück des Platzes bildet.

In der Filiale der Bäckerei und Konditorei Fahland (Karl-Liebknecht-Straße 21), in einem gemütlichen, historischen Weberhäuschen, bekommen Sie jeden Morgen frische Brötchen oder vielfältige Brotsorten. Je nach Wetterlage können Sie drinnen oder draußen sitzen und ein leckeres Stück Kuchen genießen. Wollen Sie italienische Leckereien speisen, dann lassen Sie sich vom freundlichen Team des Restaurants Zillestube Trattoria (Karl-Liebknecht-Straße 19) verwöhnen.

In den Geschäften des Einkaufszentrums Weberpark, fünf Minuten zu Fuß entfernt, finden Sie alles, was Sie täglich brauchen. Wollen Sie ausgiebig shoppen, dann unternehmen Sie einen Einkaufsbummel im Sterncenter, dem größten Einkaufs-Center Potsdams, welches Sie in zehn Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichen.

Wollen Sie einen Ausflug nach Berlin oder in das Stadtzentrum von Potsdam machen? Oder ein Konzert in der Waldbühne oder eine Aufführung im Hans-Otto-Theater besuchen? Lassen Sie doch Ihr Auto einfach stehen – der S-Bahnhof und die Tram-Haltestelle sind nur sieben Gehminuten von der Villa Babelsberg entfernt. In nur fünfundzwanzig Minuten gelangen Sie direkt an den Kurfürstendamm oder in zehn Minuten zur Brandenburger Straße, der Fußgängerzone Potsdams.



- 1 Campus Park Babelsberg
- 2 Sternwarte Babelsberg
- 3 Einkaufscenter-Weberpark
- 4 Kita
- 5 Zille Stube
- 6 Lindencafé
- 7 Thalia Filmtheater
- 8 Fitnesscenter
- 9 Goethe-Schule
- 10 Marina Am Tiefen See
- 11 Bäckerei
- 12 Bürgershof



WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Die Villa Babelsberg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum UNESCO Weltkulturerbe Park Babelsberg. Nur einen Kilometer von Ihrer Wohnung entfernt, beginnt das Ufer des Tiefen Sees, welcher ein Teil der Havel ist. An lauen Sommerabenden oder am Wochenende spazieren Sie durch den Park, erholen sich an den Ufern der Havel oder gehen im Strandbad Babelsberg schwimmen. Direkt gegenüber können Sie in der Marina verschiedene Boote Stunden- oder Tageweise für einen Ausflug mieten.

Ein Spaziergang zum Flatowturm aus dem Jahre 1856 und zum Schloss Babelsberg, im Jahr 1833 als Sommersitz für den späteren Kaiser Wilhelm I. erbaut, lohnt sich zu jeder Jahreszeit. Zwischendurch stärken Sie sich auf der Sommerterrasse im Bürgershof, direkt am Wasser, nahe der weltberühmten Glienicker Brücke.

Egal ob Tauchen, Paddeln, Segeln, Surfen oder Wasserski fahren – Sportbegeisterte finden in der vielseitigen Wassersportanlage der Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch der Kletterwald des Abenteuerparks Potsdam ist beliebt bei alt und jung.

Wollen Sie beim Joggen oder bei einer Tour mit dem Rad den Stress des Alltags hinter sich lassen? Kein Problem – nur wenige Schritte von Ihrer Wohnung in der Villa Babelsberg entfernt, beginnt der Park Babelsberg. Der daran angrenzende Glienicker Park, das zum großen Teil mit Laubbäumen bewachsene Waldgebiet bietet ein weitläufiges Wegesystem für Läufer und Radfahrer. Hier können Sie an freien Tagen stundenlang spazieren, laufen oder Rad fahren und sogar bis zum Wannensee gelangen.

Wer in der Villa Babelsberg wohnt, spürt sofort, warum diese Stadt so beliebt ist und die „Insel Potsdam“ genannt wird.



DIE HAUPTSTADT NEBENAN

Die Metropole Berlin ist ein Schmelztiegel von verschiedenen Anschauungen und Lebensstilen.

Hier arbeiten, gestalten und leben die unterschiedlichsten Menschen in alle Richtungen und sorgen trotzdem gemeinsam dafür, dass diese großartige Stadt immer lebenswerter wird.

Profitieren Sie von Potsdams unmittelbarer Nähe zur deutschen Hauptstadt und genießen Sie die ganze Vielfalt aller damit verbundenen Möglichkeiten.

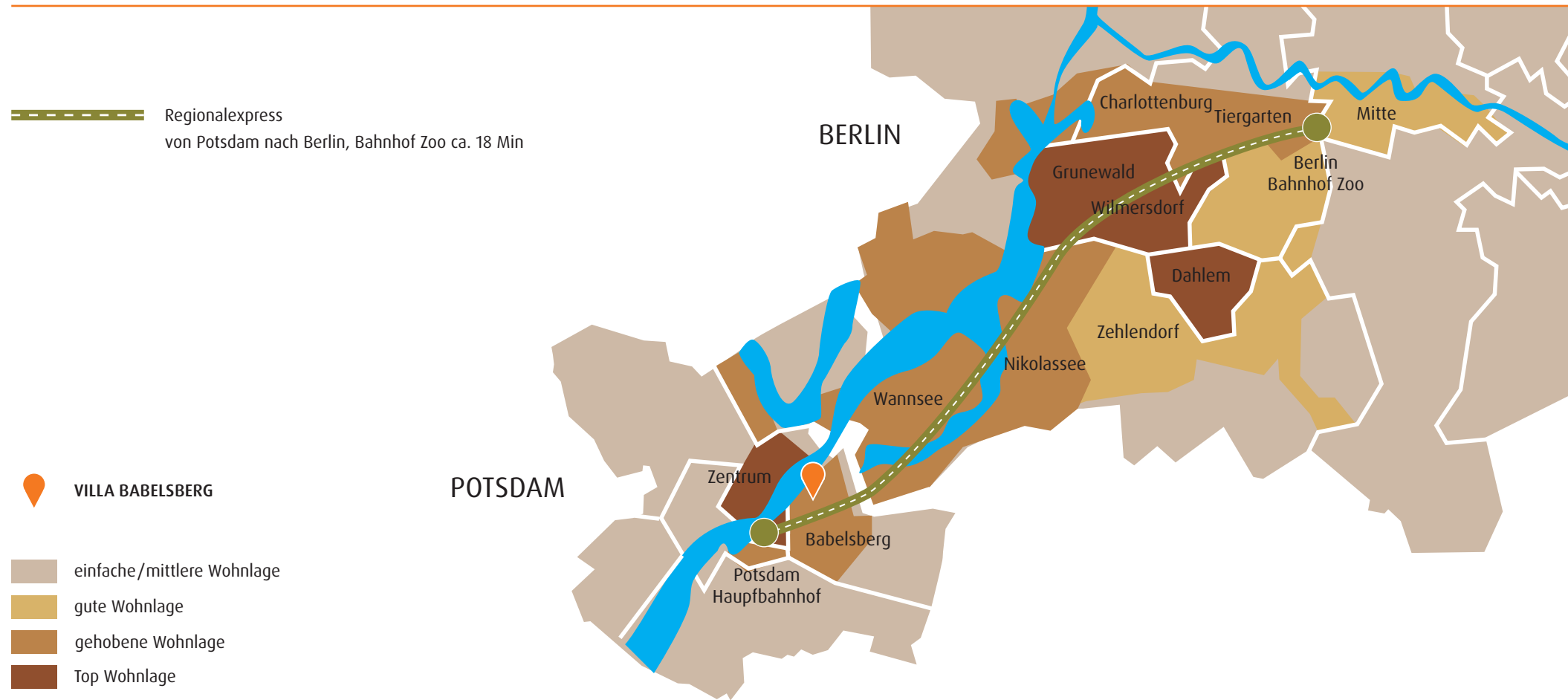
In den Berliner Clubs, auf Vernissagen und Modenschauen treffen sich Prominente von heute und morgen – neue Trends werden über Nacht geschaffen. Gesellschaftlich ist und war Berlin schon immer ein Ereignis und das Zentrum der Superlative. Hier kreieren die Stardesigner von JOOP!, Michael Michalski und Vivienne Westwood ihre brandneuen Kollektionen. In der Hauptstadt gehen bedeutende internationale Kultur-Events und Modemessen wie die Berlinale (www.berlinale.de), die Premium (www.premiumexhibitions.com) sowie die Mercedes-Benz Fashion Week über die Bühne. Die Avantgarde- und Streetwaremesse „Panorama“ zeigt seit 2013 zweimal im Jahr die neuesten Trendkollektionen junger Designlabels.

Nicht ohne Grund trägt Berlin seit 2006 den Titel „UNESCO-Stadt des Designs“. Die Anzahl und das Niveau der Geschäfte, Restaurants und Hotels sind in den letzten Jahren enorm angestiegen. 150 Theater und Bühnen, 3 Opernhäuser, 170 Museen und Sammlungen sowie etwa 300 Galerien ziehen Besucher aus aller Welt an. Auf der Museumsinsel, seit dem Jahre 1999 UNESCO-Weltkulturerbe, kann man in die Geschichte der Kulturen eintauchen.



Berlin wurde in den letzten Jahren mehr und mehr zur aufregendsten Metropole Europas. Hier gibt es ein pulsierendes Nachtleben genauso wie grenzenlose Einkaufswelten, man kann Berlin romantisch genießen und rauschende Partys feiern. In Berlin gibt es herausragende Sportereignisse und einzigartige Kultur-Events. Berlin ist einfach unerschöpflich und hat für jeden Geschmack etwas.

WOHNLAGENBEWERTUNG FÜR BERLIN UND POTSDAM



Quelle: Immobilien-Kompass 2013

IM WANDEL DER ZEIT





Villa Babelsberg



ALTER CHARME IN NEUEM GLANZ

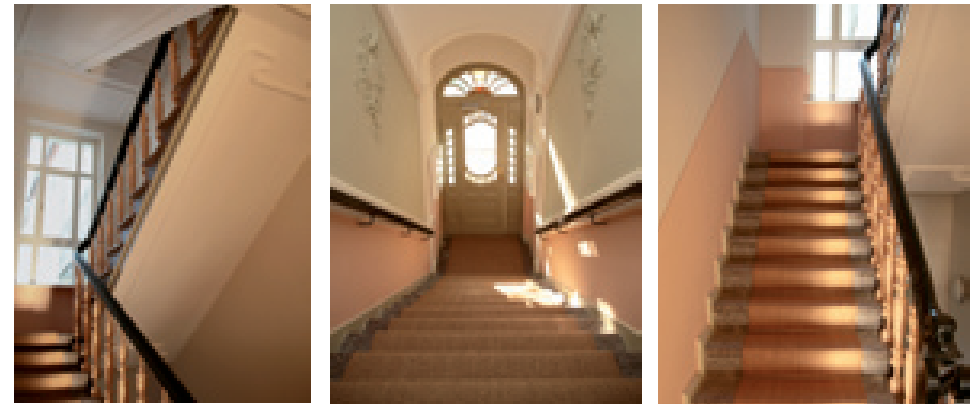
In der Villa Babelsberg können Sie Ihren Traum vom Wohnen innerhalb der „Potsdamer Weltkulturlandschaft“ erfüllen. Die hochwertige Sanierung der historischen Gebäude lässt diese neu erblühen. Somit entsteht für Sie ein Ort der Geborgenheit.

Die beiden Hauptgebäude der Villa Babelsberg sowie die einzeln stehende Remise im Innenhof stellen ein typisches Beispiel der Architektur der Gründerzeit dar. Neben den historischen Weberhäusern fügen sich die 1907 gebauten Gebäude in die Struktur des damals entstandenen Weberviertels ein.

In der Villa Babelsberg entstehen 18 Eigentumswohnungen und 1 Remise. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 36 und 128 m² mit 1,5 bis 5 Zimmern. Bei der Planung der Grundrisse wurde darauf geachtet, den individuellen Bedürfnissen an Wohnraum der heutigen Zeit gerecht zu werden und einen Ort zu schaffen, den Sie als Zuhause bezeichnen, der Ihnen ein Gefühl der Geborgenheit gibt – allein oder mit Partner und Familie.

Die historischen Komponenten der Gebäudefassade, welche im Laufe der Jahre zum Teil verlorengegangen sind, werden erneuert bzw. restauriert. Alle neuen Elemente werden harmonisch ins Gesamtkonzept integriert. Die Fassade erhält im Erdgeschoss einen Bossenputz. Lisenen und Stuckspiegel geben dem Gebäude den alten Glanz wieder, ebenso wie der neue Glattputz.

Zu den Wohnungen im ersten Vorderhaus gelangen Sie durch die Haupteingangstür und das im alten Stil sanierte Treppenhaus. Die historischen Holzgeländer und Wohnungseingangstüren erfahren eine intensive Aufarbeitung und geben dem Hausflur eine angenehme Eleganz im Stile der alten Zeit. Somit beginnt Ihr Wohlfühlen bereits beim Betreten des Hauses. Eine zweite Tür ermöglicht Ihnen den Zutritt zum Innenhof, der mit Neuanpflanzungen begrünt wird.



Um den Charme des Gebäudes sowohl von innen als auch von außen zu bewahren, werden die Fenster weitestgehend erhalten und fachgerecht aufgearbeitet oder bei Bedarf durch neue in der Optik der historischen Fensterteilung ersetzt.

Im Kellergeschoss der beiden Hauptgebäude befinden sich die zu jeder Wohnung dazugehörigen Keller. Ihre Fahrräder finden in einem separaten Raum ebenso Platz.

In Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege wurden alle Details der Restaurierung und des Umbaus im Vorfeld festgelegt. Diese können Sie ausführlich in der Baubeschreibung nachlesen.

DIE SONNE SPÜREN

Genießen Sie Ihren Feierabend und die freien Tage auf Ihrem Balkon oder Ihrer Dachterrasse.
Lassen Sie den Tag mit dem Blick über Babelsberg
oder in den ruhigen Innenhof ausklingen.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Vorderhäusern sowie einer freistehenden Remise, welche den Hof zum Nachbargrundstück schließt. Zur Straße wird das Grundstück mit zwei Toren geschlossen. Als Bewohner des zweiten Vorderhauses oder der Remise erreichen Sie Ihre Wohnung über den begrünten Innenhof. Diese Abgeschlossenheit sorgt für die ausgleichende Ruhe, welche Sie nach einem langen Tag zum Entspannen benötigen.

Ein Glas Wein zum Feierabend bei Sonnenuntergang oder am Wochenende zum Frühstück bei Sonnenaufgang – öffnen Sie Ihre Balkon- oder Terrassentür und verlegen Sie Ihr Leben nach draußen.

Alle Wohnungen vom 1. bis 3. Obergeschoss erhalten einen Balkon. Die zusätzlich angebrachten Balkone zum Innenhof bilden einen reizvollen Kontrast zur historischen Bauweise der Gebäude. Im Dachgeschoss des ersten Vorderhauses entstehen zwei geräumige Wohnungen. Die durch Dachschrägen gesäumten Räume sorgen für ein gemütliches Flair. Zusätzlich eingesetzte Dachflächenfenster lassen das Sonnenlicht in Ihre Wohnung scheinen.

Im zweiten Vorderhaus wird das 2. Obergeschoss durch eine Treppe mit dem Dachgeschoss verbunden. Diese Maisonette-Wohnung bietet Ihnen den Luxus, großzügig auf zwei Ebenen zu wohnen. Durch ein im Dach eingesetztes Glasband gelangt viel

Helligkeit in den oberen Teil der Wohnung. Das Spiel von Licht und Schatten taucht die Räume in warme Farben und sorgt somit für Ihr Wohlbefinden.

Für die Suiten im Dachgeschoss werden Terrassen im Dach eingeschnitten. Hier sitzen Sie geschützt vor den Blicken der Nachbarn und genießen die Sonne auf Ihre Weise. Die großen Terrassentüren eröffnen Ihnen den Ausblick und schaffen eine enge Verbindung zwischen dem Innenraum und der Natur.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse zum Innenhof und bieten viel Platz im Freien. Entspannen Sie hier an einem sonnigen Nachmittag bequem auf Ihrem Liegestuhl oder genießen Sie ein leckeres Stück Kuchen und eine Tasse Kaffee mit Freunden. Die freistehende Remise im Innenhof verfügt über eine Terrasse direkt vor der Küche und dem Speisezimmer. Empfangen Sie hier Ihren Besuch oder genießen gemeinsam die frisch gekochten Leckereien im Kreise der Familie.

Lehnen Sie sich zurück und lassen sich von der Sonne verwöhnen. Erfreuen Sie sich an der Atmosphäre, die Sie umgibt. Ganz schnell werden Sie den Alltag vergessen und das Leben in Babelsberg genießen.



WOHNRÄUME ZUM WOHLFÜHLEN

Wohnen in der Villa Babelsberg bedeutet zeitgemäßer Wohnkomfort in traditionsreichen Gebäude-Elementen.

Hier entsteht für Sie ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Neuste Haustechnik, die Dielenböden in den Wohnräumen sowie die modernen Bäder spiegeln die Hochwertigkeit des Sanierungskonzeptes wieder.

In neu gebauten Häusern sind die Innenräume meist standardisiert und wirken abweisend. Die Raumaufteilung wirkt oft unpersönlich. Das Wohlgefühl kann sich nicht entfalten.

Bei der Gestaltung der Wohnungen in der Villa Babelsberg ist es unser Anliegen, Ihnen Wohnräume zu schaffen, die einem ganzheitlichen Anspruch entsprechen. Hier entsteht eine besondere Beziehung der Räume zum Menschen, eine Wohlfühlatmosphäre, die Sie sich wünschen.

Die historischen Elemente an den Decken und Wänden sowie die aufgearbeiteten Zimmertüren mit ihren Verzierungen harmonieren mit dem hochwertigen Dielenboden und verleihen den Wohnungen einen traditionellen Charakter. Hier können Ihre Möbel, Teppiche und Bilder mit ihrer dekorativen Wirkung voll zur Geltung kommen. Lehnen Sie sich abends auf Ihrem Sofa zurück und lesen ein spannendes Buch. Spüren Sie dabei die Wärme und das Knistern von brennenden Holz in Ihrem Kamin. Der Einbau ist optional in fast jeder Wohnung möglich.

Natürliches Licht ist ein wichtiger Faktor, um eine harmonische Umgebung zu schaffen. Zahlreiche Fenster eröffnen Ihnen den Ausblick auf die Umgebung. Das Sonnenlicht taucht Ihre Zimmer in warme Farben, welche sich auf Ihrem Dielenboden harmonisch einfügen. Das Licht gelangt bis tief in Ihre Wohnung. Öffnen Sie Ihre Terrassentür und genießen Sie die Nachmittags- und Abendsonne in Ihrer Wohnung.

Erfreuen Sie sich an einer Atmosphäre, die sie nur in einem historischen Gebäude finden.







MIT SCHWUNG IN DEN TAG

Exklusive und funktionale Küchen und Bäder tragen dazu bei,
dass Sie sich in Ihrer Wohnung wohlfühlen und erholen können.
Sie starten mit Schwung in den Tag.

Küchen der heutigen Zeit bilden den Mittelpunkt der Wohnung. Hier kocht, speist und spricht man miteinander – ein Treffpunkt für Freunde und Familie. Die Morgensonne scheint durch die Fenster, starten Sie Ihren Tag mit einem ausgiebigen Frühstück in Ihrer Wohnküche. Die Küchen in den Wohnungen der Villa Babelsberg sind großzügig und offen zum Wohnraum oder als separater Raum angelegt. Geschickt werden mehrere Lebensbereiche miteinander verbunden und bringen Ihnen somit Erholung vom Alltag. Lesen Sie Ihre Tageszeitung am Esstisch und backen dabei Ihre Brötchen auf. Lassen Sie Ihr Essen auf dem Herd garen, während Sie im Fernsehen die Nachrichten schauen. Am Wochenende wird kochen für Sie und Ihre Familie zum Vergnügen, wenn Sie gemeinsam die Leckereien zubereiten.

Jede der Wohnungen erhält ein Bad mit Fenster, somit genießen Sie schon morgens beim Blick in den Spiegel das Sonnenlicht. Die praktisch und schön angelegten Bäder ermöglichen Ihnen einen entspannten Start in den Tag. Das zeitlose Design der Waschbecken und WC's sorgt für Harmonie und klare Linien. Die aufeinander abgestimmten Boden- und Wandfliesen runden das Gestaltungskonzept ab. Eine Fußbodenheizung bringt Wärme in den Raum, während Sie sich entspannen bei einem wohltuenden Bad. Somit wird Ihr Bad zu einer Oase der Erholung. Der im Flur der Wohnungen integrierte Abstellraum bietet Ihnen die Möglichkeit, die kleinen Dinge des Haushalts zu verstauen.

Nebeneinander liegende Wohnungen können zu einer größeren Wohnung zusammengelegt werden. Hierbei können Sie bei der Gestaltung des Grundrisses Ihre Wün-

sche einbringen. Details zu Materialien, Ausstattungen und Ausführung der Sanierungsarbeiten erfahren Sie in der Baubeschreibung, welche diesem Prospekt und der Teilungserklärung beigelegt ist.



Die individuellen Ansprüche der zukünftigen Bewohner werden durch die anspruchsvollen Ausstattungsvarianten der einzelnen Wohnungen befriedigt.

VERMÖGEN BILDEN DURCH LANGFRISTIGEN WERTZUWACHS

Ihr Kopf prüft noch die Fakten. Ihr Bauch hat sich längst entschieden.



Durch die ständig steigende Nachfrage nach Wohnraum rechnen Experten auch weiterhin mit steigenden Kaufpreisen und Mieten in Potsdam. Dies gilt vor allem für begehrte Wohnlagen, wie Babelsberg. Somit bietet die Investition in Wohneigentum in der Villa Babelsberg für Sie eine beruhigende Perspektive, egal ob Sie selbst einziehen oder Ihre Wohnung vermieten, eventuell später verkaufen wollen. Der langfristige Wertzuwachs bildet einen sicheren Baustein für Ihre Altersvorsorge.

Die Villa Babelsberg befindet sich in einem innerstädtischen Sanierungsgebiet. Aus diesem Grund besteht für die Erwerber der Wohnungen die Möglichkeit, die Modernisierungskosten steuerlich geltend zu machen.

SONDERABSCHREIBUNG

für Kapitalanleger

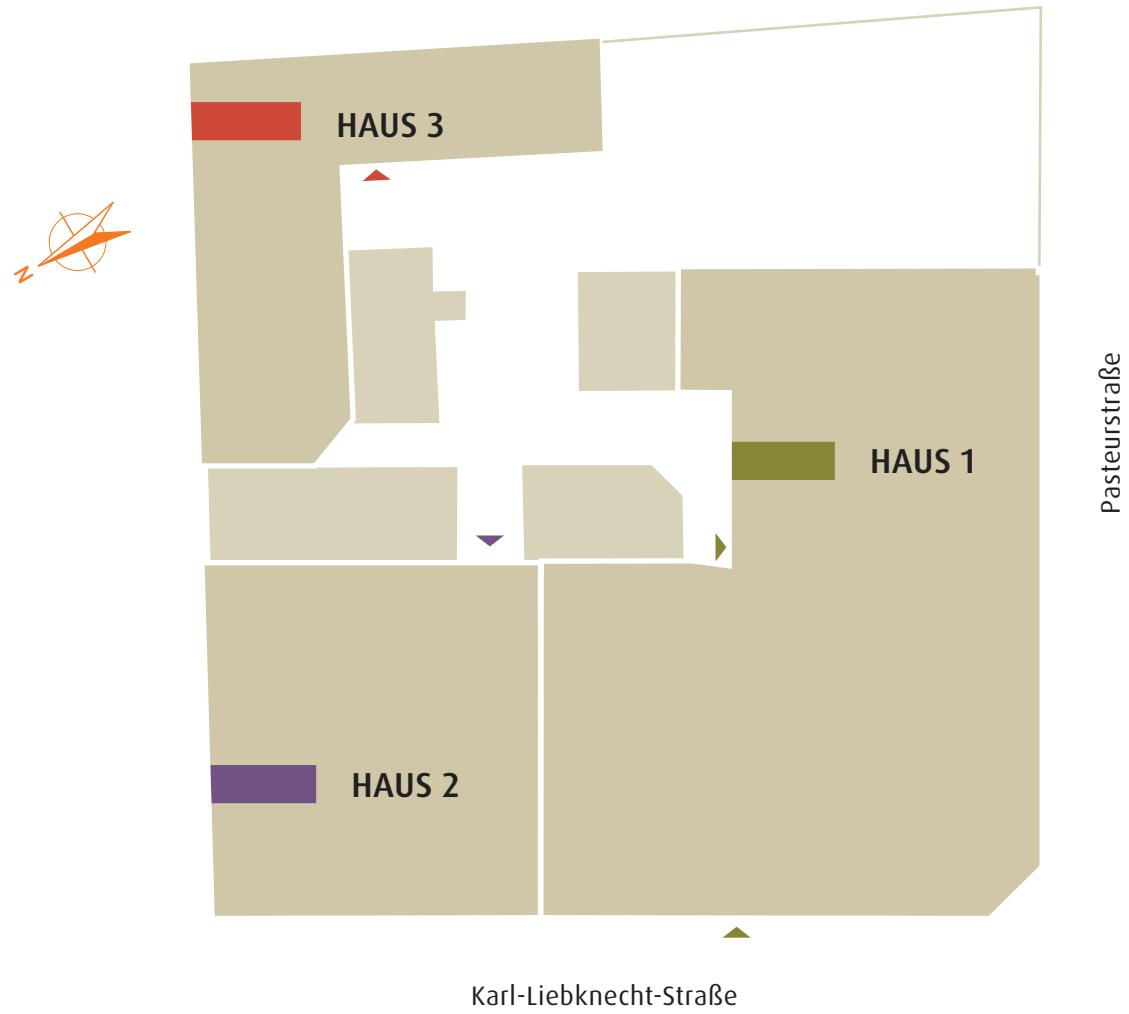
8 Jahre x 9%, 4 Jahre x 7% der Sanierungskosten gemäß § 7h EStG

für Eigennutzer

10 Jahre x 9% der Sanierungskosten gemäß § 10f EStG



WOHNUNGSÜBERSICHT



HAUS 1

1.1	EG	2-Zimmer	61,70 m ²	Terrasse zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.2	EG	2-Zimmer	47,35 m ²	offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.3	EG	1-Zimmer	36,86 m ²	offener Wohn-/Schlaf-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.4	EG	2-Zimmer	55,34 m ²	Terrasse zum Innenhof mit Nord-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.5	1. OG	2-Zimmer	63,50 m ²	Balkon zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, separate Küche, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.6	1. OG	2-Zimmer	63,40 m ²	Balkon mit West-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.7	1. OG	2-Zimmer	68,96 m ²	Balkon zum Innenhof mit Nord-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.8	2. OG	2-Zimmer	65,38 m ²	Balkon zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, separate Küche, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.9	2. OG	2-Zimmer	65,16 m ²	Balkon mit West-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.10	2. OG	2-Zimmer	70,42 m ²	Balkon zum Innenhof mit Nord-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.11	3. OG	2-Zimmer	65,38 m ²	Balkon zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, separate Küche, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.12	3. OG	2-Zimmer	65,27 m ²	Balkon mit West-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.13	3. OG	2-Zimmer	70,40 m ²	Balkon zum Innenhof mit Nord-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.14	DG	4-Zimmer	81,34 m ²	Dachterrasse zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum
1.15	DG	2-Zimmer	58,67 m ²	Dachterrasse zum Innenhof mit Nord-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum

HAUS 2

2.1	EG	3-Zimmer	90,98 m ²	Terrasse zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, separate Küche, Bad mit Fenster, Abstellraum
2.2	1. OG	3-Zimmer	83,24 m ²	Balkon zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, separate Küche, Bad mit Fenster, Abstellraum
2.3	2. OG + DG	3-Zimmer	127,77 m ²	Maisonette-Wohnung, Balkon + große Dachterrasse zum Innenhof mit Süd-Ost-Ausrichtung, offener Wohn-/Kochbereich, Bad mit Fenster, Abstellraum, Oberlicht im Dachgeschoss

HAUS 3

3.1	EG + 1. OG	5-Zimmer	123,39 m ²	Terrasse zum Innenhof mit Süd-West-Ausrichtung, Wohnbereich mit Galerie, Speisezimmer, separate Küche, Bad mit Fenster, Sauna im Keller, Abstellraum, 2 PKW-Stellplätze
-----	------------	----------	-----------------------	---

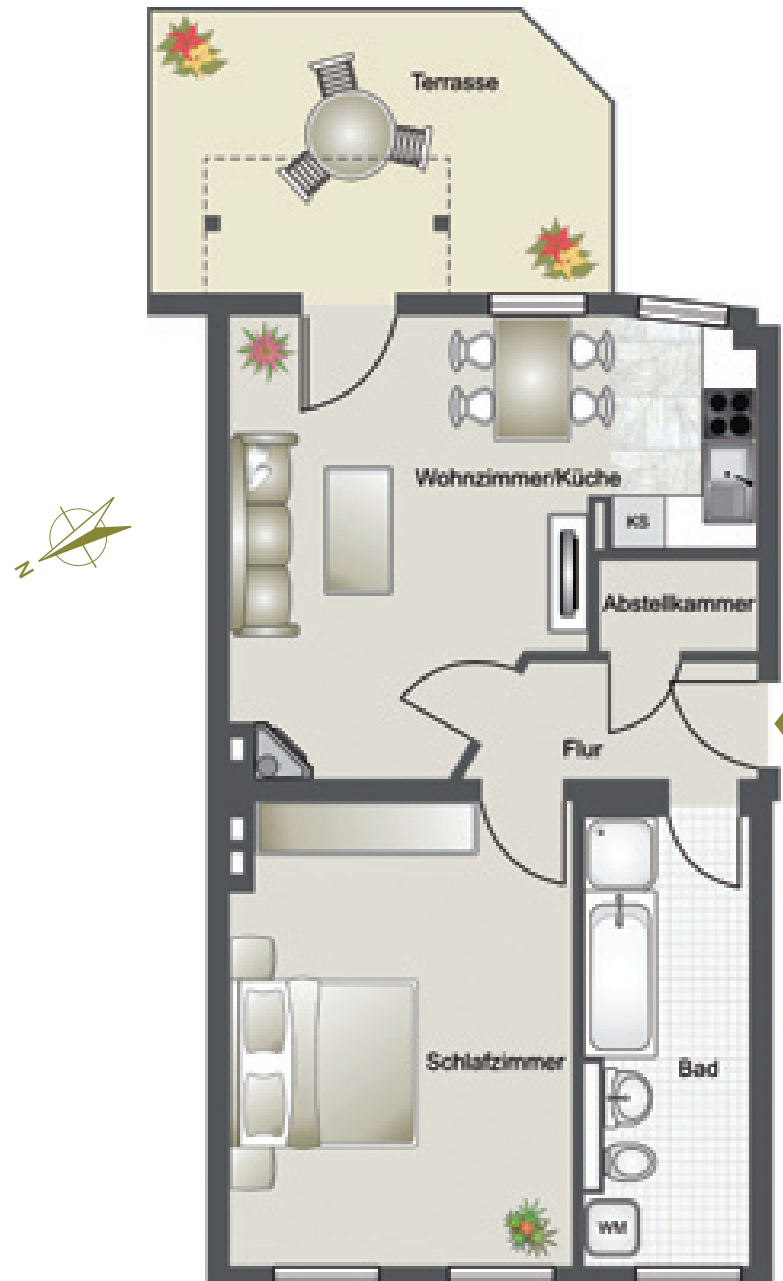
HAUS 1 | ERDGESCHOSS



WOHNUNG 1.1 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer / Küche	21,44 m ²
Schlafzimmer	18,60 m ²
Bad	8,80 m ²
Flur	3,69 m ²
Abstellraum	1,74 m ²
Terrasse	7,43 m ²

Gesamt 61,70 m²

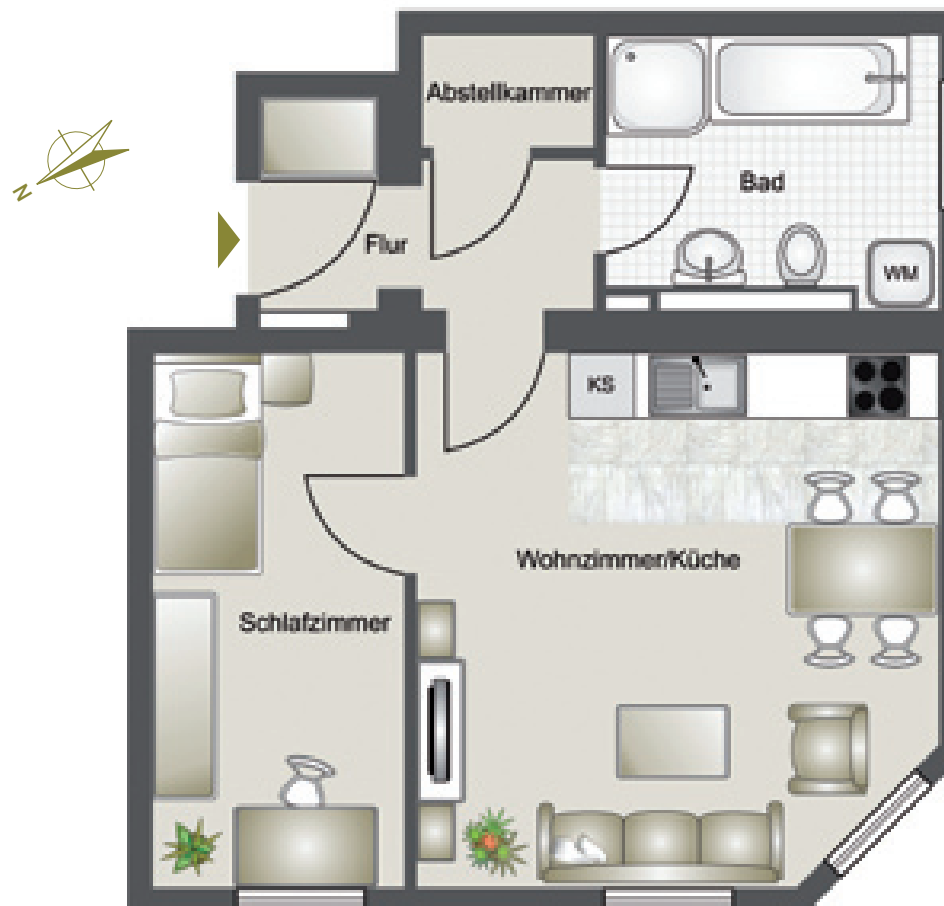


HAUS 1 | ERDGESCHOSS



WOHNUNG 1.2 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer/Küche	22,50 m ²
Schlafzimmer	11,12 m ²
Bad	7,50 m ²
Flur	4,62 m ²
Abstellraum	1,61 m ²
Gesamt	47,35 m²



HAUS 1 | ERDGESCHOSS



WOHNUNG 1.3 | 1-ZIMMER

Wohn-/Schlafzimmer/Küche	22,86 m ²
Bad	5,99 m ²
Flur	6,62 m ²
Abstellraum	1,39 m ²

Gesamt 36,86 m²



HAUS 1 | ERDGESCHOSS



WOHNUNG 1.4 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer / Küche	21,02 m ²
Schlafzimmer	16,70 m ²
Bad	5,92 m ²
Flur	4,61 m ²
Abstellraum	1,03 m ²
Terrasse	6,06 m ²

Gesamt 55,34 m²

HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.5 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer	21,10 m ²
Schlafzimmer	13,55 m ²
Küche	13,75 m ²
Bad	6,27 m ²
Flur	5,32 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
Balkon	1,91 m ²
Gesamt	63,50 m²

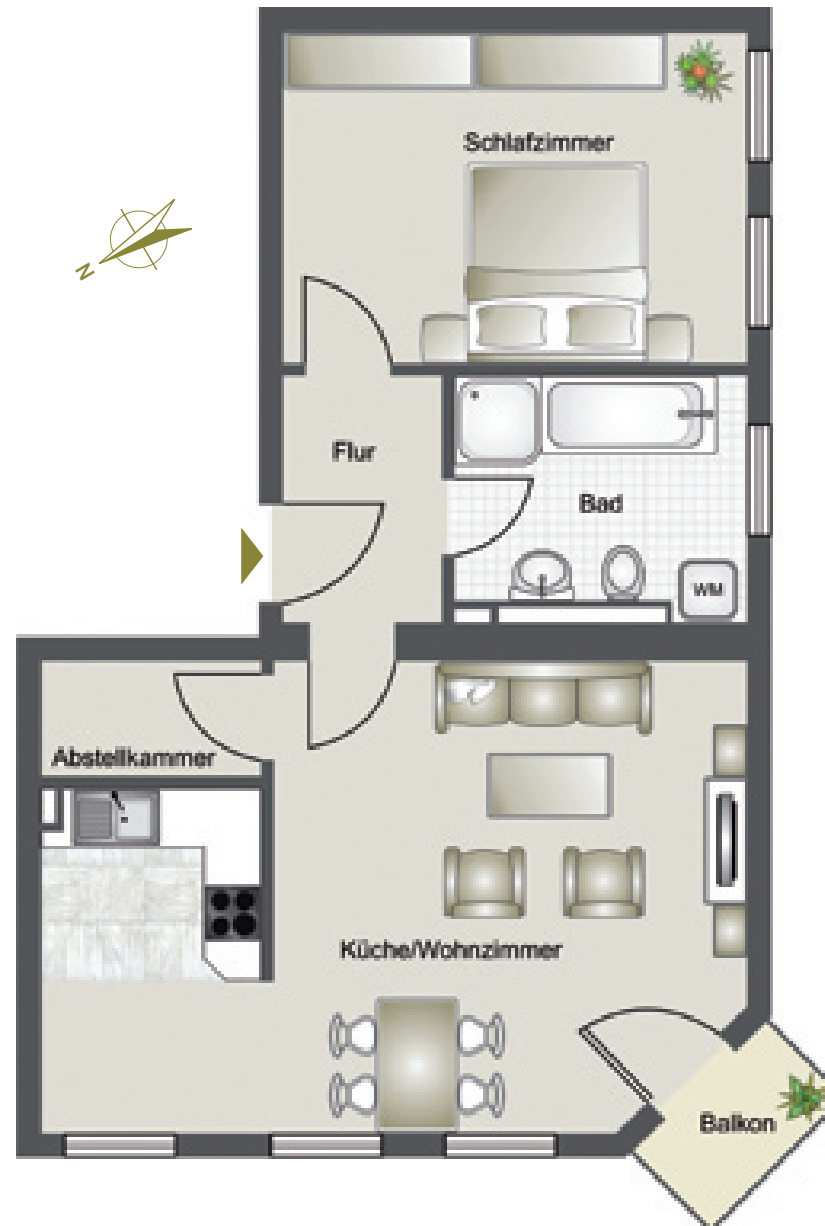


HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.6 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer / Küche	31,29 m ²
Schlafzimmer	16,65 m ²
Bad	7,72 m ²
Flur	4,22 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
Balkon	0,80 m ²
Gesamt	63,40 m²



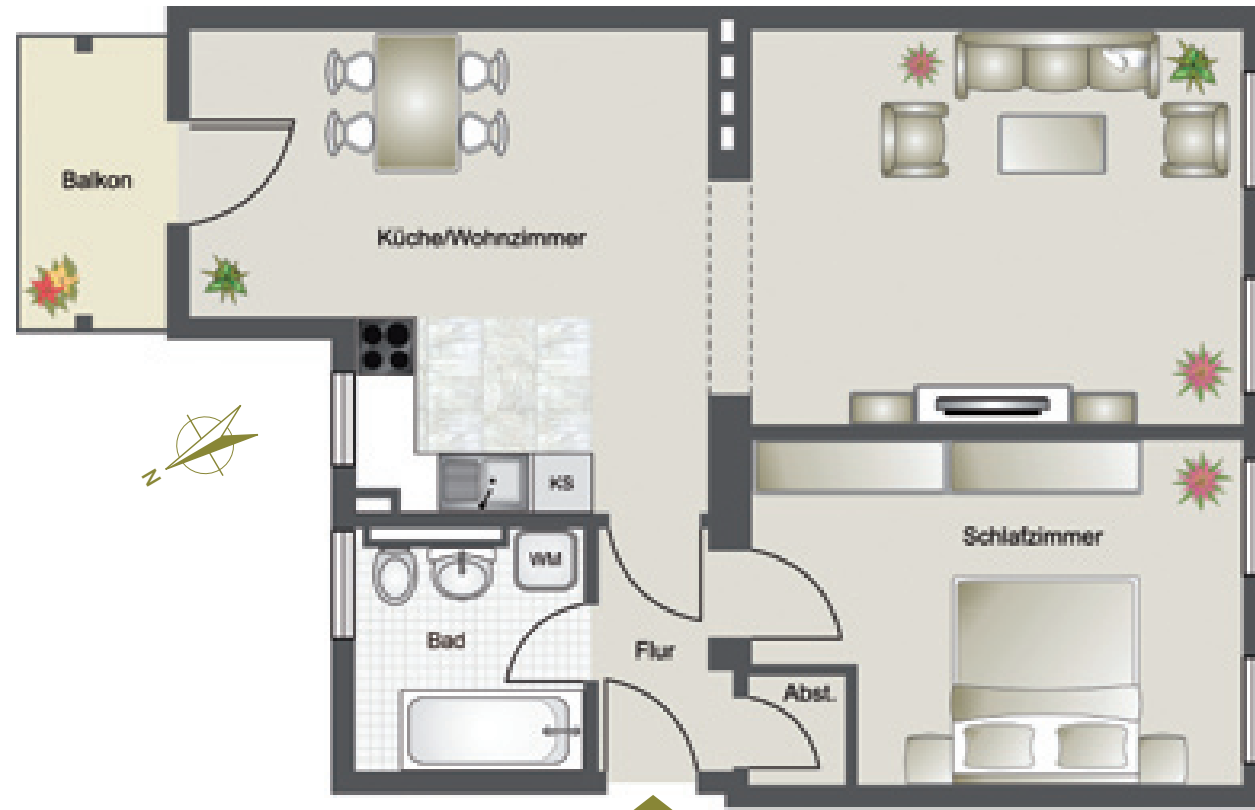
HAUS 1 | 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.7 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer/Küche	41,50 m ²
Schlafzimmer	15,39 m ²
Bad	5,71 m ²
Flur	3,08 m ²
Abstellraum	1,13 m ²
Balkon	2,15 m ²

Gesamt 68,96 m²

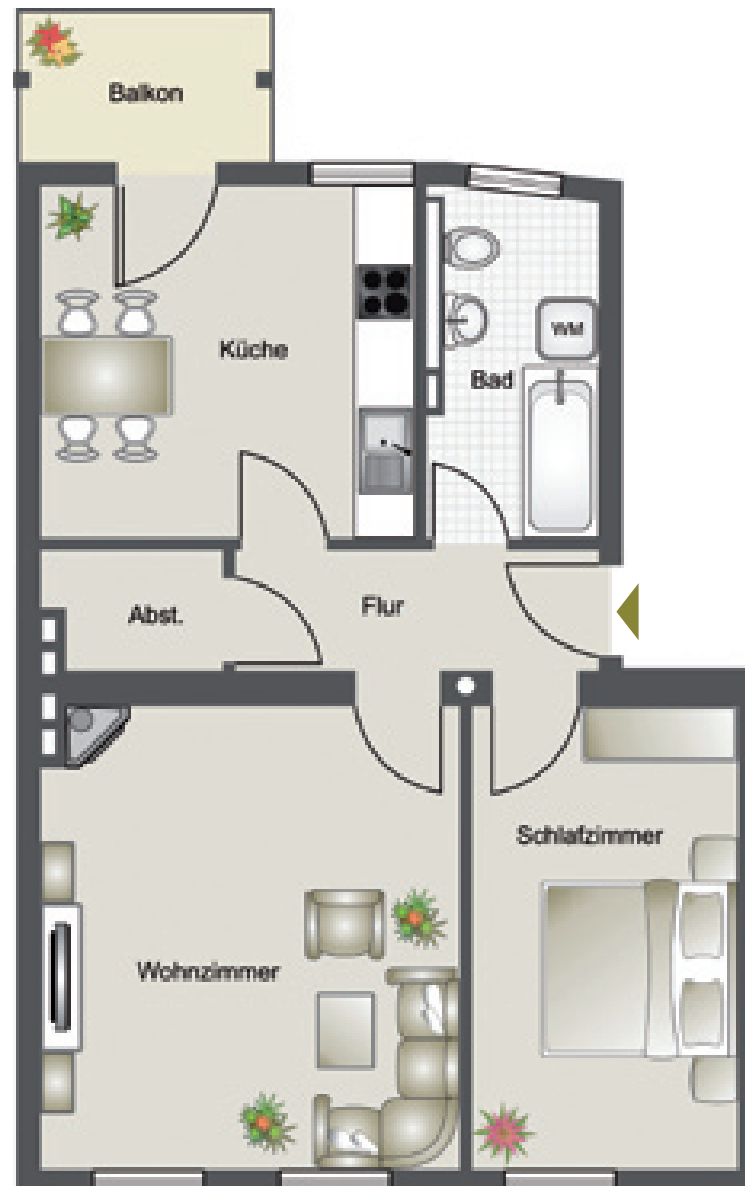


HAUS 1 | 2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.8 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer	21,60 m ²
Schlafzimmer	14,04 m ²
Küche	14,27 m ²
Bad	6,68 m ²
Flur	4,80 m ²
Abstellraum	2,08 m ²
Balkon	1,91 m ²
Gesamt	65,38 m²

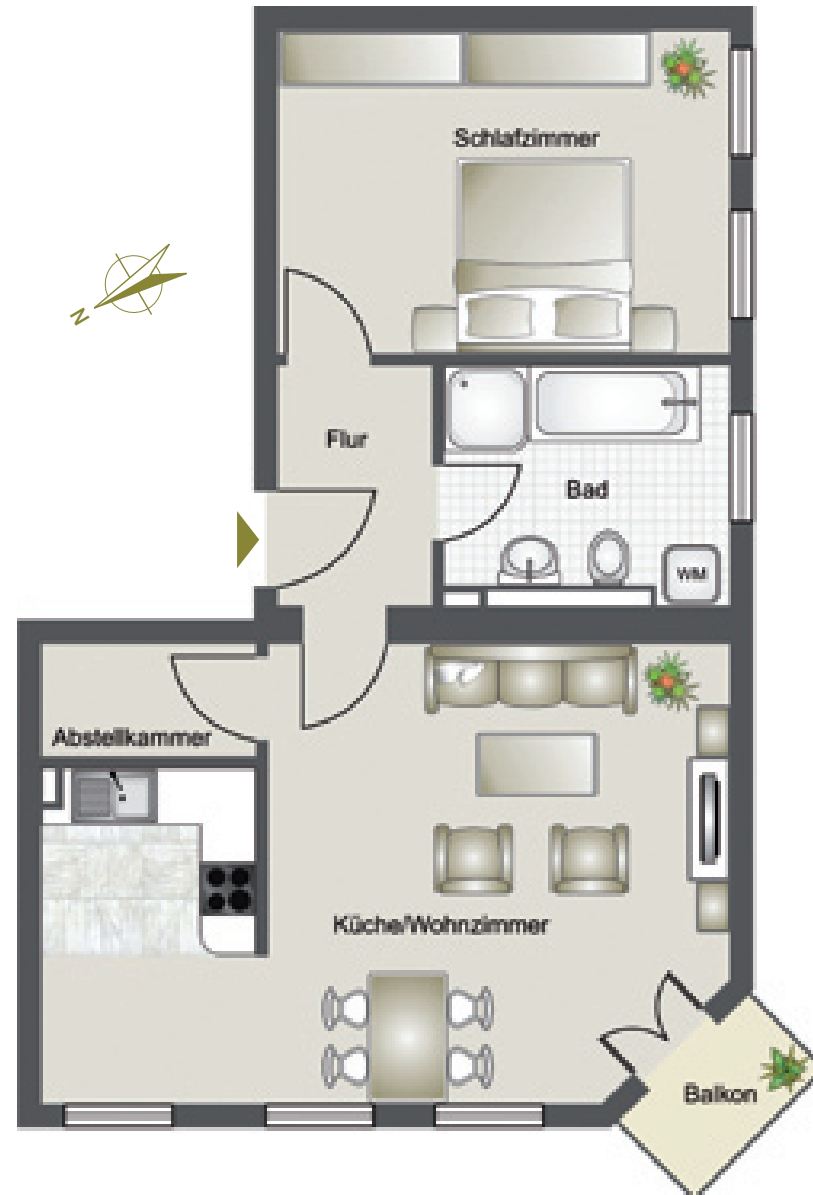


HAUS 1 | 2. OBERGESCHOSS

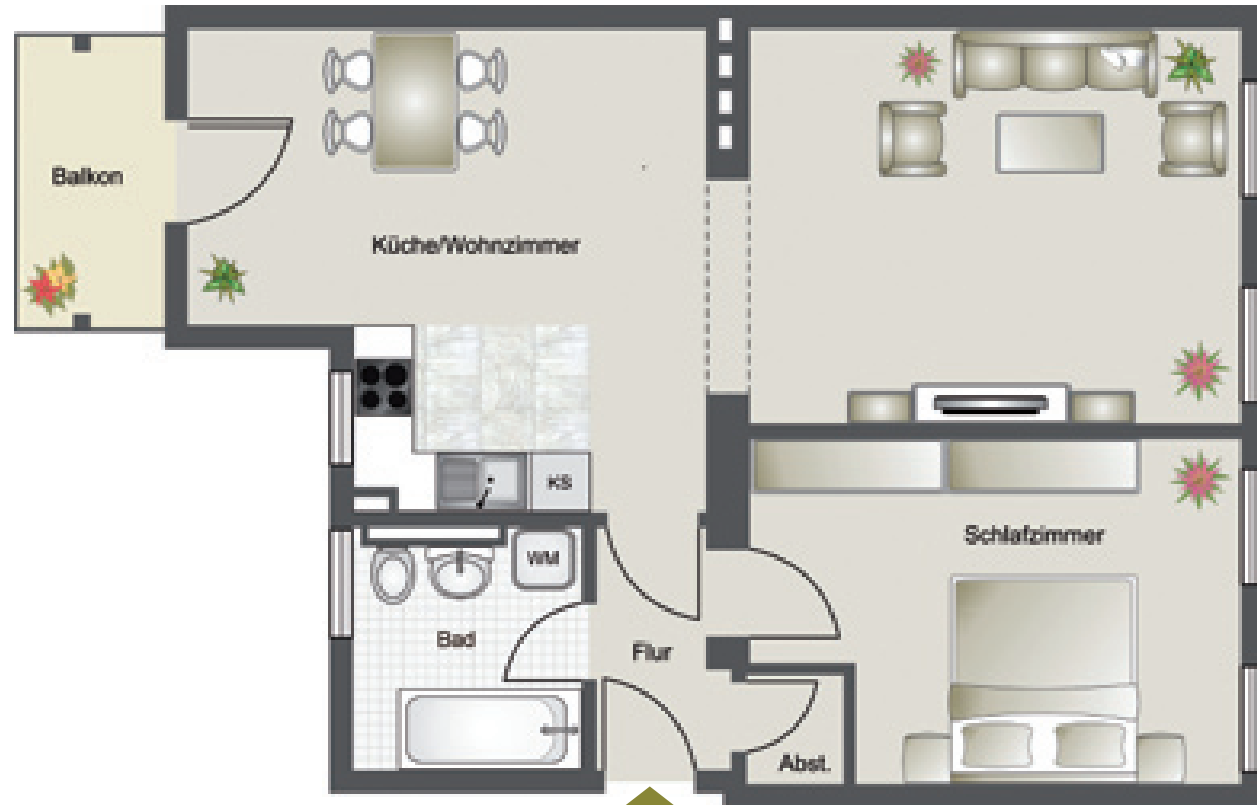


WOHNUNG 1.9 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer/Küche	32,42 m ²
Schlafzimmer	17,06 m ²
Bad	8,01 m ²
Flur	4,16 m ²
Abstellraum	2,71 m ²
Balkon	0,80 m ²
<hr/>	
Gesamt	65,16 m²



HAUS 1 | 2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.10 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer/Küche	42,56 m ²
Schlafzimmer	15,52 m ²
Bad	5,97 m ²
Flur	3,01 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
Balkon	2,15 m ²

Gesamt 70,42 m²

HAUS 1 | 3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.11 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer	21,58 m ²
Schlafzimmer	14,06 m ²
Küche	14,27 m ²
Bad	6,68 m ²
Flur	4,80 m ²
Abstellraum	2,08 m ²
Balkon	1,91 m ²
Gesamt	65,38 m²

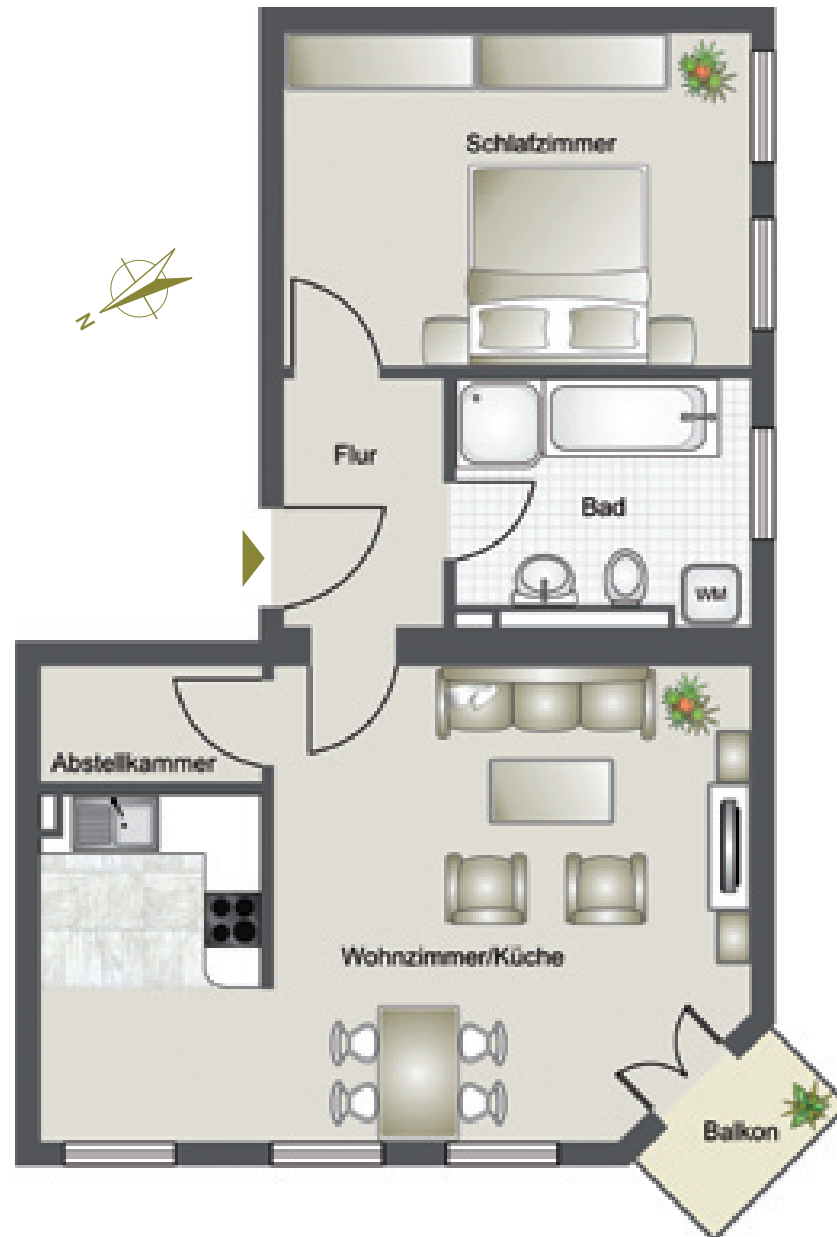


HAUS 1 | 3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.12 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer/ Küche	32,54 m ²
Schlafzimmer	17,06 m ²
Bad	8,01 m ²
Flur	4,09 m ²
Abstellraum	2,77 m ²
Balkon	0,80 m ²
<hr/>	
Gesamt	65,27 m²



HAUS 1 | 3. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.13 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer/Küche	42,68 m ²
Schlafzimmer	15,38 m ²
Bad	5,97 m ²
Flur	3,01 m ²
Abstellraum	1,21 m ²
Balkon	2,15 m ²

Gesamt 70,40 m²

HAUS 1 | 2. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 1.8 + 1.9 | 5-ZIMMER

VORSCHLAG EINER ZUSAMMENLEGUNG

Wohnen / Essen / Küche	25,58 m ²
Wohnzimmer	24,72 m ²
Schlafzimmer	21,60 m ²
Ankleide	4,64 m ²
Kinderzimmer	17,06 m ²
Arbeitszimmer	11,88 m ²
Bad	9,11 m ²
Gäste-WC	3,87 m ²
Flur	15,17 m ²
Abstellraum	1,72 m ²
Balkon	1,91 m ²
Balkon	0,80 m ²
Gesamt	138,06 m²



HAUS 1 | DACHGESCHOSS



WOHNUNG 1.14 | 4-ZIMMER

Wohnzimmer / Küche	26,41 m ²
Schlafzimmer	13,18 m ²
Kinderzimmer 1	9,12 m ²
Kinderzimmer 2	14,22 m ²
Bad	4,47 m ²
Diele	10,27 m ²
Abstellraum	1,46 m ²
Terrasse	2,21 m ²
Gesamt	81,34 m²



HAUS 1 | DACHGESCHOSS



WOHNUNG 1.15 | 2-ZIMMER

Wohnzimmer / Küche	33,74 m ²
Schlafzimmer	13,58 m ²
Bad	4,45 m ²
Flur	3,61 m ²
Abstellraum	1,19 m ²
Terrasse	2,10 m ²

Gesamt 58,67 m²

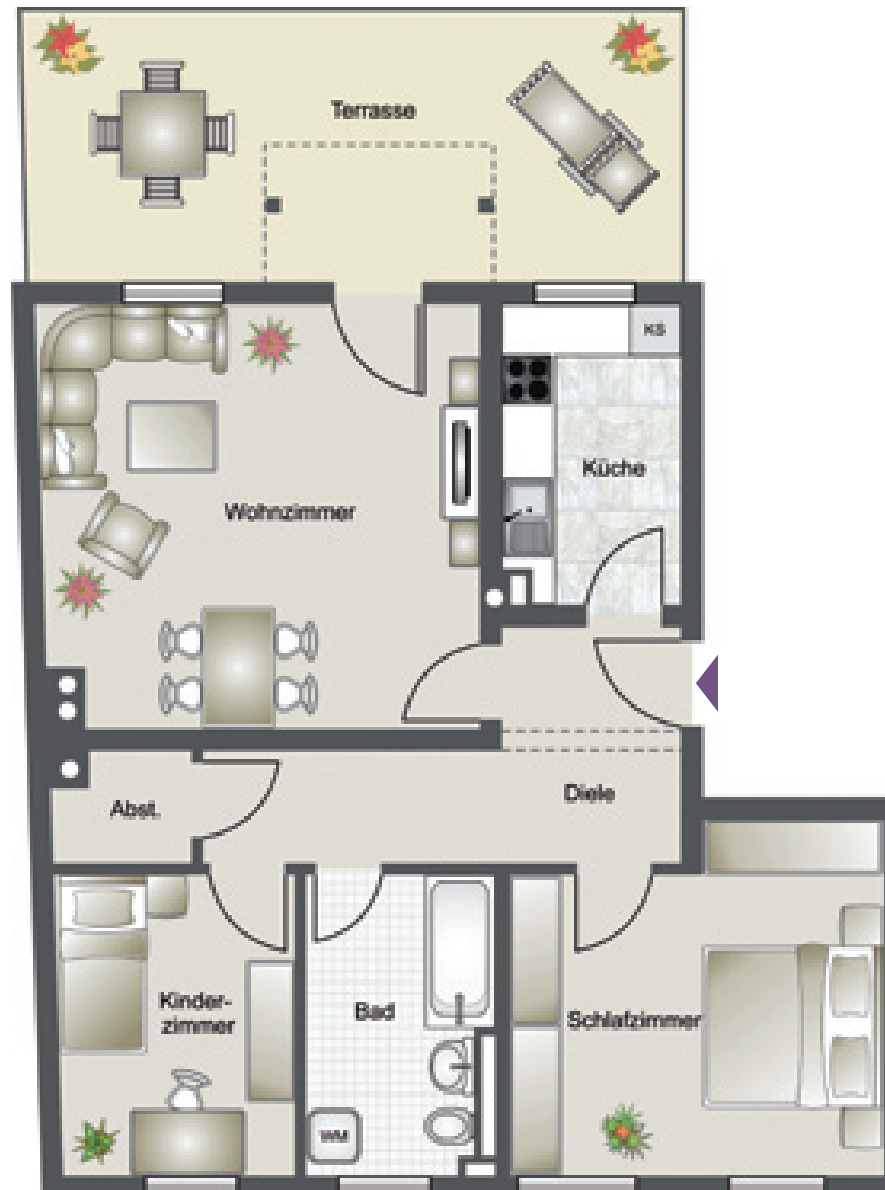


HAUS 2 | ERDGESCHOSS



WOHNUNG 2.1 | 3-ZIMMER

Wohnzimmer	24,88 m ²
Schlafzimmer	16,84 m ²
Kinderzimmer	9,86 m ²
Küche	7,44 m ²
Bad	7,81 m ²
Diele	10,46 m ²
Abstellraum	1,99 m ²
Terrasse	11,70 m ²
Gesamt	90,98 m²



HAUS 2 | 1. OBERGESCHOSS



WOHNUNG 2.2 | 3-ZIMMER

Wohnzimmer	24,97 m ²
Schlafzimmer	15,97 m ²
Kinderzimmer	13,16 m ²
Küche	7,45 m ²
Bad	7,93 m ²
Diele	8,94 m ²
Abstellraum	2,91 m ²
Balkon	1,91 m ²
Gesamt	83,24 m²



HAUS 2 | 2. OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS



WOHNUNG 2.3 | 3-ZIMMER

2. OBERGESCHOSS

Wohnzimmer	26,14 m ²
Kinderzimmer	25,19 m ²
Küche	8,16 m ²
Bad	11,51 m ²
Diele	13,55 m ²
Balkon	1,91 m ²





DACHGESCHOSS

Studio/Flur	33,45 m ²
WC	1,50 m ²
Abstellraum	1,62 m ²
Terrasse	4,74 m ²
Gesamt	127,77 m²



HAUS 3 | REMISE | ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS + KELLER



WOHNUNG 3.1 | 5-ZIMMER

ERDGESCHOSS

Wohndiele	17,31 m ²
Speisezimmer	12,26 m ²
Schlafzimmer	11,57 m ²
Küche	8,83 m ²
Bad	6,30 m ²
Gäste-WC	2,32 m ²
Windfang	4,06 m ²
Abstellraum	2,48 m ²
Terrasse	7,95 m ²

OBERGESCHOSS

Wohngalerie	12,12 m ²
Arbeitszimmer	13,21 m ²
Kinderzimmer	17,08 m ²
Bad	4,24 m ²
Flur	3,66 m ²

Gesamt **123,39 m²**

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Gesamt 26,36 m²





BAUBESCHREIBUNG

Eine solide und gewissenhafte Modernisierung ist uns überaus wichtig. Studieren Sie die Baubeschreibung in aller Ruhe und vergleichen Sie.

Einen Altbau umzugestalten bedeutet nicht nur komfortableren Wohnraum herzustellen, sondern auch alte und schützenswerte Architektur zu erhalten. Hierbei ist uns wichtig, dass die Erhaltung und Wiederherstellung der baulichen Substanz im Vordergrund steht. Die Auflagen der Denkmalschutzbehörde finden hier Anwendung und stehen im Vordergrund.

DAS GESAMTKONZEPT

Das Objekt liegt im Sanierungsgebiet Babelsberg Nord, zusätzlich besteht die Möglichkeit der steuerbegünstigten Abschreibung nach § 7h EStG nach Fertigstellung. Die geplante Baumaßnahme versteht sich als stilvolle Instandsetzung. Die geplanten Arbeiten an der äußeren baulichen Hülle beinhalten die Erneuerung des Fassadenputzes der Vorderfassade und der Fassadenrückfront. Äußere energetische Maßnahmen, wie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (mit Ausnahme der Giebel) werden aus Denkmalschutzgründen nicht genehmigt.

Es erfolgt die fachgerechte Instandsetzung des Dachstuhles bzw. dessen Neuaufbau zum Ausbau des Daches, darüber hinaus der Anbau von Balkonen an der Rückseite. Bei der Gestaltung der Außenanlagen steht die Erhaltung und Ausbildung von Grünflächen im Mittelpunkt. Sämtliche Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum, dem Dach, der Remise und den Außenanlagen sind mit dem Sanierungsträger und dem Denkmalschutz abgestimmt. Nichts desto trotz können sich noch Anliegen in die Bauausführungen auf Grund von behördlichen Anforderungen ergeben.

ALLGEMEINE VORBEMERKUNG

Die Durchführung der Baumaßnahme wird auf Grundlage der Ausführungs- und Konstruktionspläne, der statischen Berechnungen, der behördlichen Genehmigung und der Baubeschreibung durchgeführt. Änderungen und Abweichungen hiervon, insbesondere auch infolge behördlicher Auflagen (sanierungsrechtliche Ziele) sowie Änderungen, welche sich erst nach erfolgter Freilegung von Bauteilen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten.

Die Kellerebene wird mit erforderlichen neuen Mieterkellern ausgebaut. Alle Technikräume werden hier angeordnet. Die geforderten Leistungen müssen vollständig, funktionsfähig und in der geforderten Qualität erbracht werden. Zu beachten ist, dass bauliche, installationstechnische und betriebstechnische Anlagen so ausgeführt werden, dass diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den jeweilig geltenden Gesetzen und Normen entsprechen, soweit es der Gebäudebestand (Altbau) zulässt.

Die Angaben in der Baubeschreibung beschränken sich zum Teil auf die wichtigsten Anforderungen des Bauherrn; sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Änderungen der Bauausführung, der Material- und Stoffauswahl, soweit sie gleichwertig sind, bleiben vorbehalten. Maßliche Differenzen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Baubeschreibung.

Die Bemusterung für den Innenausbau, soweit diese nicht durch die Baubeschreibung im Einzelnen festgelegt ist, erfolgt im Rahmen des Bauablaufs. Die bereits festgelegten Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern

anderer Hersteller werden diese mindestens gleichwertig ausgeführt. Soweit keine detaillierten Angaben gemacht werden, wird eine Leistung mittlerer Art und Güte erbracht. Da es sich um ein Gebäude des Baujahrs ca. 1907 handelt, werden bestimmte, schon im Bestand vorhandene Bauteile auch nach der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen nicht den heutigen gültigen Vorschriften (wie DIN oder VDE) entsprechen.

Die als optional angegebenen Positionen bleiben dem Bauherrn und ausführenden Betrieb zur Entscheidung überlassen, auf eine Ausführung besteht seitens des Käufers kein Anspruch. Sonderwünsche des Käufers können berücksichtigt werden, insofern diese nicht gegen Gesetze, anerkannte Regeln der Technik, den Interessen der anderen Eigentümer oder der Allgemeinheit verstoßen. Die Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen.

1. ENTRÜMPELUNG UND ABRUCH

Die vorhandenen technischen Einrichtungen werden, soweit notwendig, demontiert. Die Innenwände und leichten Trennwände werden soweit im Architektenplan vorgesehen, abgebrochen.

Ebenso sind alle Bodenbeläge, Teppiche, Spanplatten, Tapeten, Deckenverkleidungen, Fliesenbeläge zu entfernen. Alle schadhafte Putzflächen werden abgeschlagen, Schäden im Mauerwerk werden behoben. Keller- und alle Räume werden komplett entrümpelt und gesäubert, noch vorhandene Verschlüsse und Kammern demontiert.

2. ERNEUERUNG DER GEBÄUDEINSTALLATION

Die Abwassergrundleitungen des Gebäudes werden geprüft und wenn erforderlich neu ausgeführt. Die Hausanschlüsse für Elektroenergie, Wasser, Gas und Telekommunikation werden überprüft und erforderlichenfalls in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern erneuert.

Die haustechnischen Installationen für Kalt- und Warmwasser, Wärmeversorgung und Abwasser werden entsprechend den Grundrisskonzeptionen neu errichtet und entsprechend den technischen Vorschriften ausgeführt.

Die Ausführung der Installationen erfolgt nach heute üblichen Standard und den Vorgaben der Fachplaner.

3. GERÜSTARBEITEN

Die Einrüstung des kompletten Gebäudes erfolgt bis zur Schlussabnahme von der Fassade mit einem Fassadengerüst. Das Gerüst wird zur Vermeidung von Staub- und Lärmbelastigungen mit einer Schutzbespannung aus einer Gerüstfolie versehen. Für die Standsicherheit, die Genehmigungen, trägt die aufstellende Firma die Verantwortung.

4. ROHBAU- UND TROCKENBAUARBEITEN

Die tragende Struktur des Gebäudeinneren stellt eine Massivbauweise im Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken dar. Die Rohbauarbeiten werden gemäß der Architektenplanung und statischen Berechnungen ausgeführt. Die neuen Wände werden gemäß den Planunterlagen als Mauerwerkswände oder als Metallständerwände mit einfacher oder doppelter Beplankung hergestellt. Vorhandene Mauerdurchbrüche, die zu schließen sind, werden in Außen- und Innenwänden ausgemauert.

Die Wohnungstrennwände werden aus statischen sowie schallschutztechnischen Gründen mittels geeigneter Unterkonstruktion als Systemwand mit doppelter Beplankung bzw. als Mauerwerkswand ausgeführt. Die Trennwände der Feuchtraumbereiche erhalten innen zusätzlich eine Beplankung aus imprägnierten GK-Platten. Auf Grund von Verzugsleitungen werden in einzelnen Wohnungen Teile der Deckenbereiche abgehängt. Alle Heizkörpernischen im Außenwandbereich werden aus Wärmeschutzgründen zugemauert. Die Bäder, Küchen und Flure werden prinzipiell mit einem abgehängten Deckensystem versehen.

5. DACHDECKUNGS- UND DACHDICHTUNGSARBEITEN

Die vorhandene Dacheindeckung wird erneuert. In die Dachfläche werden die erforderlichen Dachausstiege, Schornsteinfegerlaufrostanlagen, Lüftungshauben und, falls erforderlich, Schneefanggitter eingebaut, sofern nicht bereits vorhanden. Der gesamte Dachraum erhält eine Wärmedämmung mit raumseitiger Dammsperre.

6. FASSADENARBEITEN

Die Neugestaltung der Fassade erfolgt in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden, insbesondere der Denkmalschutzbehörde. Es ist geplant, sich an das historische Vorbild anzulehnen. Bossen im Erdgeschoss, Lisenen und Stuckspiegel sollen dem Gebäude den alten Glanz wiedergeben, ebenso wie der neue Glattputz. Auf den Giebelflächen ist ein Wärmedämmverbundsystem geplant. Die farbliche Gestaltung obliegt der nach einem restauratorischen Gutachten den Denkmalschutzbehörden.

Es erfolgt, soweit behördlich genehmigungsfähig, an der rückseitigen Fassade der Anbau von Balkonen. Zur Schaffung der Zugänge zu den Balkonen werden Fensterbrüstungen abgebrochen und, anlehnend an den Bestand, beigemauert. Die Fassadenansichten bleiben gemäß Auflage erhalten. Überprüfung des vorhandenen Putzes, Ausbesserung von Fehlstellen und farbliche Gestaltung in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Die Außenfensterbänke werden im Zuge der Fassadenarbeiten ggf. überarbeitet und nach Bedarf erneuert.

7. BALKONE

An der rückseitigen Fassade werden in möglichst leichter, transparenter Bauweise großflächige Balkone angebaut. Die tragende Konstruktion der Balkone besteht aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion. Die Laufflächen werden aus kesseldruck-impregnierten Holzbohlenrosten hergestellt.

8. AUSSENFENSTER UND TÜREN

Alle vorhandenen Fenster werden im Bestand überarbeitet. Die Teilung wird entsprechend dem Bestand ausgeführt, Fenstertürelemente unterliegen denkmalrechtlichen Vorschriften. Die Konstruktion der neu eingebauten Fenster entspricht den technischen Vorschriften und Empfehlungen des Instituts für Fenstertechnik, Rosenheim. Gliederung gemäß Planung des Architekten. Farbton der Fensterelemente nach Vorgabe, jedoch innenseitig weiß. Die überarbeiteten Hauseingangstüren (bzw. Tore) erhalten einen Sicherheitsbeschlag, ein Schloss mit Profilzylinder, eine formschöne Drückergarnitur sowie einen Obentürschließer.

Sämtliche Fenster und Zuluftöffnungen im KG werden überprüft und ausgebessert bzw. erneuert. Sollten die Gegebenheiten eine permanente Querlüftung erfordern, können statt Fensterscheiben auch Gitter bzw. Lochbleche verwendet werden. Alle anderen Türen im KG werden gemäß Auflagen der zuständigen Behörden hergestellt.

9. KELLER

Das Mauerwerk der Kellerwände und die Decken werden gereinigt, auf optische Schäden geprüft und erforderlichenfalls ausgebessert oder teilerneuert. Die Kellerabgangstreppe werden überarbeitet. Die Umwehrungen sind instand zu setzen, sind zu entrostern, zu verzinken und farblich gemäß Bestand zu versehen.

Alle Bodenflächen werden auf Schäden geprüft und gegebenenfalls repariert, in den Technikräumen wird erforderlichenfalls ein Estrichbelag eingebaut. Trennwände der neu eingeteilten Abstellräume im Kellergeschoss werden teils aus Mauerwerk, teils aus Metall- oder Holzständerwänden ausgeführt. Die Kellerabgangstür wird gemäß behördlicher Vorgaben erneuert. Die Kellerlichtschächte werden instandgesetzt.

10. HEIZUNGSANLAGE

Der Gebäudekomplex wird über eine zentrale Pumpenwarmwasserheizungsanlage, Fabrikat „VIESSMANN“ oder gleichwertig im Niedertemperatursystem, auch Brennwertkesselanlage möglich, beheizt. Die Heizzentrale befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes. An geeigneter Stelle wird eine zur Kesselanlage passende Abgasanlage bis über Dach neu installiert. Die Remise erhält eine eigene Heizanlage.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über einen im KG installierten Warmwasserbereiter. Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt. Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise. Alternativ wird die Möglichkeit des Einsatzes von Methoden alternativer Energiegewinnung geprüft. Zum Einbau in den Wohnungen kommen fertig lackierte Kompaktheizkörper, mit Thermostatventilen und absperzbaren Rücklaufverschraubungen, passend zur Industriearchitektur. Für die Bäder sind Badheizkörper bzw. Handtuchheizkörper vorgesehen.

11. SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche Sanitärinstallationen im Gebäude werden demontiert und erneuert. Für die Steig- und Verteilungsleitungen Warm- und Kaltwasser sowie Zirkulation werden Rohre aus Mehrschicht-Verbundrohr bzw. Edelstahl oder Kupfer verwendet. Die Leitungen erhalten die erforderliche Wärme- und Schweißwasserdämmung.

Zur Verbrauchserfassung erhält jede Nutzungseinheit mindestens einen separaten, absperzbaren Warm- und Kaltwasserzähler. Die Anzahl und Anordnung der Objekte erfolgt nach den Planunterlagen. Bade- und Duschwannen werden schallgedämmt auf dem Unterboden aufgestellt. Lieferung und Einbau der Sanitärausstattung in einem einheitlichen Programm als Markenfabrikate in der Farbe weiß gemäß Architektenplan und Befestigungsmöglichkeiten. Armaturen und sonstige Ausstattung sind verchromt ausgeführt.

Die Installation der Anschlussleitungen für Spüle, Spülmaschine, WC, Waschtisch, Wanne und Waschmaschine erfolgt inkl. der Eck- und Kombieckventile sowie der

Wasserzählereinrichtungen, wenn diese nicht zentral realisierbar sind, über Absperrventile in den Wohnbereichen.

AUSSTATTUNG BÄDER (gemäß der jeweiligen Planunterlagen):



- An der Wand hängendes Tiefspül-WC inkl. WC-Sitz aus Kunststoff, UP-Spülkasten mit Drückerplatte, Farbe weiß
- Duschwanne, weiß, verchromte Einhebelarmaturen, Ablauf mit Excenter-Ablaufgarnitur, Brausebatterie in Aufputzausführung, Handbrause mit Metallflexschlauch, Wandstange, Duschtrennwand mit Tür aus Acryl, Alurahmen
- Badewanne, weiß, Wannenträger aus Styropor, Excenter-Ablaufgarnitur, Bad- und Brausebatterie in Aufputzausführung, Handbrause mit Metallflexschlauch und Aufhänger
- Waschtisch, weiß, verchromte Einhebelarmaturen, Ablauf mit Excenterstopfen

Fabrikate:

Armaturen: Grohe Eurosmart, verchromt, oder gleichwertig
Wannen/Duschen: Keramag Serie iCon
Keramik: Waschtische – Keramag Serie iCon
WC-Keramag Serie iCon

Lüftung:

Innen liegende Bäder und Küchen erhalten eine automatische Zwangslüftung mit mechanischem Lüfter. Die Bedienung erfolgt über Lichtschalter mit automatischem Nachlaufrelais. Die Entlüftungsrohre aus verzinktem Wickelfalzblech werden über Dach geführt. Die Lüftung dient nicht zum Anschluss von Abzugshauben!

Ausstattung Küche:

- Eckventil/Kombieckventil für Spüle und Spülmaschine
- Abwasseranschluss Spüle mit Verschlusskappe

12. ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung aller elektrischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen VNB, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden und der Feuerwehr.

Die Elektrozählereinrichtungen werden zentral in den Kellerbereichen errichtet. Ab dem Zählerstandort werden die Elektroversorgungsleitungen bis in die Wohnungen neu verlegt. Die Trassenführung erfolgt unter Putz im Treppenhaus oder in Verteilerischen bzw. gebündelt in Installationsschächten, unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzbestimmungen. Jede Wohnung erhält die erforderlichen Unterverteiler mit den entsprechenden Leitungsschutzschaltern. Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt in Anlehnung an die Ausstattungswerte der DIN 18015 Teil 2 und dem Ausstattungswert 2 der HEA.



Alle Leitungen werden innerhalb der Einheiten wo möglich unter Putz (oder in verzinktem Stahlrohr) bzw. in abgehängten Kabelbahnen verlegt, zum Teil auch im Fußboden in Kunststoffkanälen. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte – soweit erforderlich – geerdet.

Als Schalter, Steckdosen etc. kommen Teile aus dem Flächenprogramm „Jäger & Busch“ oder ein gleichwertiges Fabrikat zur Ausführung. Alle Wohn- und Funktionsbereiche werden mit ausreichender Anzahl Steckdosen und Schaltern ausgestattet (s. Punkt Allgemeine Elektroinstallation). Versorgung der Wohnungen mit Kabel- bzw. Satellitenfernsehanschluss sowie mit Telefonanschlüsseldosen. Die erforderliche Elektroinstallation im Keller wie u.a. Sicherheitseinrichtungen in Technikräumen wird ebenfalls neu hergestellt. Die Installation erfolgt größtenteils auf Putz. Es wird eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner montiert.

ALLGEMEINE ELEKTROINSTALLATION:

Für die Ausführung der Arbeiten gelten die anerkannten Regeln der Technik sowie die entsprechenden Normen und Vorschriften in der jeweilig gültigen Fassung. Das Treppenhaus und der Hinterausgang werden mit Beleuchtungskörpern im Stil des Hauses versehen. Beleuchtungskörper für jede Hauseingangstür werden montiert (IP44, Ausführung in Abstimmung mit dem Architekten).

Die in den Wohnungen befindlichen Anlagenteile sind in einem einheitlichen Schalterprogramm vorgesehen. Die Wohnungen erhalten Anschlussdosen für Telefon nach Ausstattungsbeschreibung. Die Art der Verlegung der Telefon- und Antennenleitungen ist mit den regionalen Medienanbietern mit welchen die Verträge für das Objekt abgeschlossen werden, abzustimmen und nach deren Erfordernissen auszuführen.

Für den Unterverteiler der Wohnung wird ein dreireihiger Kleinverteiler unter Putz eingesetzt. Der Kleinverteiler wird entsprechend Ausstattungsgrad der Wohnungen mit Leitungsschutzschaltern und RCD Schutzeinrichtung ausgestattet. Die Stromkreise sind prinzipiell für 16 A ausgelegt.

AUSSTATTUNG ELEKTRO (gemäß Anforderung VD1):

Zimmer > 15 m ² :	8 Schutzkontaktsteckdosen, 1 Leuchtenauslass allgemein (Decke), 1 Netzwerkdose, 1 Lichtschalter, Antennensteckdose (TV und Radio), Telefondose
Zimmer < 15 m ² :	6 Schutzkontaktsteckdosen, 1 Leuchtenauslass allgemein (Decke), 1 Lichtschalter, Antennensteckdose (TV und Radio)
Flur/Diele < 5 m ² :	1 Leuchtenauslass (Decke), 1 Lichtschalter, 1 Fernmeldesteckdose, 1 Schutzkontaktsteckdose
Flur/Diele > 5 m ² :	1 Leuchtenauslass (Decke), 2 Lichtschalter, 1 Fernmeldesteckdose, 1 Schutzkontaktsteckdose
Küche:	1 Herdanschlussdose, 4 Doppelsteckdosen, 1 Kühlschranksteckdose, 1 Dunstabzugshaubensteckdose, 1 Spülmaschinen-/Waschmaschinensteckdose, 1 Leuchtenauslass (Decke), 1 Lichtschalter
Bad:	1 Waschmaschinensteckdose (wenn Bad > 5 m ²), 1 Leuchtenauslass (Decke), 1 Leuchtenauslass (Wand), 1 Lichtschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose
Kammer:	1 Leuchtenauslass (Wand), 1 Lichtschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose
Terrasse/Balkon:	(bei Neuerrichtung) 1 Leuchtenauslass (Wand), 1 Lichtschalter, 1 Schutzkontaktsteckdose



13. WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren werden tischler- und malermäßig überarbeitet, alternativ erneuert. Sie werden mit Schließzylindern als Profilzylinder ausgerüstet.

14. INNENTÜREN

Die vorhandenen Innentüren werden nach Möglichkeit überarbeitet, ansonsten erfolgt eine Erneuerung der Innentüren in Anpassung an die vorhandenen Profile.

15. WÄNDE UND DECKEN

Nicht benötigte Wand- und Türöffnungen sowie sämtliche Durchbrüche werden zugemauert, vorgefundenes schadhaftes Mauerwerk ausgetauscht. Die Grundrisse werden entsprechend den Architektenplänen gestaltet.

Gemauerte Wände werden oberflächenmäßig behandelt und erhalten einen Spachtelputz (in Q2) mit anschließendem Farbanstrich. Trockenbauwände werden glatt verspachtelt und weiß deckend gestrichen. Nicht verflieste Wand- und Deckenbereiche in den Nasszellen werden gespachtelt (Q2) und gestrichen.

16. FUSSBÖDEN / BODENBELAGSARBEITEN

Die Fußböden im EG werden zum Teil aufgeständert. Küchen und Bäder erhalten einen keramischen Bodenbelag (Fliesen) auf abgedichtetem Untergrund. Wo möglich, erfolgt die Aufarbeitung vorhandener Dielung oder Parkett, Wohnräume und Flure werden wahlweise mit neuer Holzdielung oder Parkett ausgestattet.



17. FLIESENARBEITEN

In den Bädern erhalten Teile der Wandflächen einen keramischen Fliesenbelag. Nicht verflieste Wände sowie die Decken werden gespachtelt und weiß deckend gestrichen. In den Bädern werden die Boden- und Spritzwasser-gefährdeten Wandflächen mit einer zusätzlichen Abdichtung aus Flüssigkunststoff hergestellt. Wannenträger und Duschwannenträger werden eingefliest. Sämtliche Eck- und Anschlussfugen werden dauerelastisch mit Sanitärsilikon abgedichtet. Zur Verwendung kommen keramische Fliesen in zeitgemäßem Design.

18. SCHLOSSERARBEITEN/BRIEFKÄSTEN

Liefern einer Zentralschließanlage (Gruppenaufteilung). Die Wohnungseingangstüren erhalten Sicherheitswechsellgarnituren. Die Schlösser werden als Einsteckschlösser PZ mit Sicherheitsschließbereich hergestellt.

Lieferung und Montage von Stahlblechtüren T30 (oder wenn behördlich vorgeschrieben T60) mit Stahlzargen, Türblatt und Zarge grundiert und gestrichen, für Heizraum, Elektroraum (nur bei Erfordernis) und Kellerabgangstür. Auf dem Grundstück bzw. im jeweiligen Hauseingangsbereich wird eine Briefkasten- und Klingelanlage (Fabrikat Renz oder gleichwertig) montiert. Die Anzahl der Briefkästen ergibt sich aus der Anzahl der Einheiten.

19. AUSSENANLAGEN

Zu- und Durchgänge der Feuerwehr sind ständig freizuhalten und dürfen durch Einbauten/Bepflanzung nicht eingengt werden. Die Feuerwehrezufahrt ist ggf. gesondert zu kennzeichnen. Die vorhandenen Befestigungen der Hofflächen werden, wo erforderlich, entfernt. Das Grundstück wird gemäß Freiflächenplanung begrünt, es werden Gehölze und Bodendecker gesetzt und Neuanpflanzungen vorgenommen.

Die Freifläche wird mit Stellmöglichkeiten für Mülltonnen mit einem Sichtschutz

ausgestattet. Die Außenanlagen werden mit Beleuchtungskörpern im Stil des Hauses versehen. Es werden sofern behördlich genehmigungsfähig Stellplätze geschaffen sowie Fahrradstellplätze.

20. SONSTIGES

Im Zuge der noch zu erteilenden Baugenehmigung kann die Lage der Balkone in den Geschossen von der jetzigen Planung abweichen. Der Verkäufer ist auch zu Änderungen der Bauausführung berechtigt, soweit diese durch behördliche Anordnungen oder sonstige Bauauflagen erforderlich werden. Die Gestaltung der prospektierten Grundrisse kann sich auf Grund behördlicher Anordnung oder statischen Gegebenheiten verändern.

ALLGEMEINE FESTLEGUNGEN

GRUNDREINIGUNG

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Nutzungseinheiten wird eine umfassende Grundreinigung durchgeführt.

ÄNDERUNGEN

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderungen keine Wertminderung entsteht.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Grundlage der Ausführung bilden die VOB, die DIN-Normen, Verordnungen und die behördlichen Auflagen, insbesondere die der Sanierungsverwaltungsstelle. Es wird da-

rauf verwiesen, dass die aktuell vorgeschriebenen Kennwerte der DIN-Festlegungen für Wärme-, Schall- und Brandschutz durch die zu erhaltende Altbausubstanz teilweise nicht zu erreichen sind bzw. gesonderte Festlegungen gelten.

Für die vorhandene Altbausubstanz kann keine Gewährleistung übernommen werden. Die Gewährleistung für die Altbausubstanz wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Die Gewährleistungszeiten für drehende Teile, Motoren usw. richten sich nach den Herstellerangaben, für Bauleistungen gemäß BGB fünf Jahre und bei Arbeiten am Grundstück 12 Monate vom Zeitpunkt der Abnahme an.

Es werden Produkte eingebaut, die die DIN-Vorschriften erfüllen. Die ausgeführten Leistungen werden nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Materialien ersetzt werden.

Bei sämtlichen festgelegten Bauteilen, die zur Ausführung gelangen, können Farb- und Strukturgleichheiten nicht garantiert werden. Dies gilt insbesondere für Natursteinarbeiten, Fliesenarbeiten, Türenarbeiten, sanitäre Objekte, textile Beläge und Farben der jeweiligen Bauteile.

CHANCEN & RISIKEN

Jede Immobilie birgt Chancen und Risiken.

Nachfolgend wollen wir Ihnen die Möglichkeit geben, sich einen Überblick über die Chancen und Risiken zu verschaffen. Unsere Aufzählung erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sicherlich können die beschriebenen Risiken auch kumuliert auftreten und im schlechtesten Fall zur Privatinsolvenz des Erwerbers führen. Dieser Fall kann insbesondere dann eintreten, wenn die Unterdeckung aus der Immobilieninvestition nicht mehr mit anderen Einnahmen des Erwerbers ausgeglichen werden kann.

1. VERTRAGSPARTNER

Für eine Immobilieninvestition ist die Wahl des richtigen Partners von großer Bedeutung. Dies gilt für beide Seiten. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG behält sich vor, den notariellen Kaufvertrag mit dem Erwerbsinteressenten erst abzuschließen, wenn die Finanzierung des Kaufgegenstandes gesichert ist. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG tritt dem Erwerber auf dessen Antrag die Gewährleistungsansprüche gegen die bauausführenden Firmen ab.

Für den Erwerber ist es besonders wichtig, dass er bei Insolvenz des Bauträgers nach Bildung des Wohnungseigentums sowie Eintragung seiner Auflassungsvormerkung im Grundbuch die Sicherheit auf Übertragung der erworbenen Wohnung hat. Es besteht zudem das Risiko der Fertigstellung des Bauvorhabens, so dass der Erwerber in dem Fall der Insolvenz der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG das Bauvorhaben mit den anderen Eigentümern ganz oder teilweise selber vollenden muss.

Die dafür entstehenden Kosten können deutlich über dem noch einbehaltenen

Restkaufpreis liegen. Insbesondere können weitere Kostenerhöhungen durch Sachverständigengebühren, Rechtsanwaltskosten etc. auftreten. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG mit der Sanierung beauftragte Generalunternehmer insolvent wird.

In der Regel führen die Insolvenz des Verkäufers oder des Generalunternehmers zur verspäteten Fertigstellung des Objektes. Schadensersatzansprüche sind in diesem Fall meist nur schwer realisierbar. Im Extremfall wird die Baumaßnahme gar nicht fertig gestellt und der Erwerber muss im Falle einer Fremdfinanzierung sein aufgenommenes Darlehen ganz oder teilweise an die Bank zurückzahlen, ohne dass er in die Wohnung selber einziehen bzw. diese vermieten kann.

2. VERTRAGSGESTALTUNG

Unser beschriebenes Objekt wird im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) angeboten, d.h. der Erwerber erwirbt ein geteiltes bzw. noch zu teilendes Wohnungseigentum. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG hat für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwalter bestellt und einen Verwaltervertrag abgeschlossen, in den der Erwerber eintritt.

Der angebotene Kaufvertrag wurde nach den Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erstellt. Danach hat die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG eine Modernisierungsverpflichtung zu einem festen Preis. Hiervon ausgenommen sind Sonderwünsche des Erwerbers oder von diesem gewünschte, von der Baubeschreibung abweichende Bauausführungen. Diese sind ggfs. gesondert zu vergüten.

Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG trägt sowohl das Risiko der Kostensteigerung als auch andere Baurisiken. Die zu erbringenden Raten des Erwerbers richten sich

nach den Sätzen der Makler- und Bauträgerverordnung; der Erwerber hat dabei die Zahlung nur zu leisten, sofern die Bauleistungen von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG erbracht wurden. Weitere Voraussetzungen für das Abfordern der Raten beim Erwerber nach der Makler- und Bauträgerverordnung sind:

- der rechtsgültig abgeschlossene Kaufvertrag,
- die Freistellungserklärung der zwischenfinanzierenden Bank des Verkäufers sowie
- die Auflassungsvormerkung des Erwerbers im Grundbuch.

Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG steht, abweichend von der VOB, dem Erwerber gegenüber fünf Jahre für die Mängelbeseitigung ein. Hierbei ist das Risiko zu erwähnen, dass Gewährleistungsansprüche des Erwerbers bei Insolvenz des Generalunternehmers nicht oder nur teilweise durchsetzbar sind.

3. STANDORT

Der alte Leitsatz: „DIE LAGE, DIE LAGE, DIE LAGE“ bestimmt immer noch maßgeblich den Wert einer Immobilie.

Unser vorliegendes Objekt liegt im Sanierungsgebiet „Potsdam-Babelsberg“. Alle in diesem Gebiet erforderlichen Maßnahmen müssen mit der Sanierungsverwaltungsstelle abgestimmt werden. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG schließt hierzu mit der Stadt Potsdam einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Die Sanierungsausgleichsabgabe wird von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG übernommen.

Die Wertentwicklung von Immobilien ist nur schwer zu prognostizieren, denn diese ist von zahlreichen verschiedenen Faktoren abhängig, der Lage und der Entwicklung des Standortes der Immobilie, der Höhe der Mieteinnahmen, dem Alter der Immobilie oder alternativen Nutzungsmöglichkeiten. Die Wertentwicklung kann aber auch von Faktoren beeinflusst werden, die nicht unmittelbar mit der Immobilie zusammen-

hängen, wie etwa der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der allgemeinen Baupreisentwicklung oder der Steuergesetzgebung. Es können daher nur Prognosen, Schätzungen und Annahmen hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der Immobilie gemacht werden. Es besteht für den Erwerber das Risiko, dass sich die Prognosen, Schätzungen und Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer des Prognosezeitraumes ab.

Der Erwerb einer Immobilie stellt zudem ein langfristiges Anlagekonzept dar. Bei nicht ausreichender Haltedauer können Verluste beim Wiederverkauf eintreten, die insbesondere dadurch entstehen, dass der Erwerber beim Erwerb Nebenkosten (Gerichtsgebühren, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Finanzierungskosten etc.) zu tragen hat und im Kaufpreis Kosten für Vertrieb und Marketing enthalten sind, die kurzfristig durch die Wertentwicklung der Immobilie nicht ausgeglichen werden können.

4. QUALITÄT DER BAUMASSNAHMEN

Die vorliegende Baubeschreibung erläutert die am Objekt vorgenommenen Maßnahmen zur Steigerung der Bauqualität und somit der Werthaltigkeit der Immobilieninvestition. Die Baumaßnahmen bis hin zur Abnahme werden durch Sachverständige begleitet. Es wird angestrebt, hierzu die DEKRA zu beauftragen. Es ist jedoch trotzdem nicht auszuschließen, dass Mängel auftreten, Abweichungen von DIN-Vorschriften, insbesondere durch die vorhandene Altsubstanz, sowie Änderungen der Wohnfläche eintreten.

Das Bauvorhaben wird zügig durchgeführt. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt innerhalb eines angemessenen Zeitraumes, spätestens sechs Monate nach Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Fertigstellung der Außenanlagen witterungsbedingt ist und daraus entstehende Verzögerungen von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG nicht zu vertreten sind. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG ist auch zu Änderungen der Bauausführung berechtigt,

soweit diese durch behördliche Anordnungen, insbesondere Denkmalschutz- und/oder sonstigen Bauauflagen erforderlich werden. Daraus entstehende Verzögerungen sind von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG ebenfalls nicht zu vertreten. Es wird darauf hingewiesen, dass aktuell (Oktober 2013) eine Wohnung im Haus noch vermietet ist. Mit dem Voreigentümer ist vereinbart, dass dieser die Bezugsfreiheit der Wohnung bis zum 31.03.2014 herstellt. Sollte der Voreigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen können, kann dies zu Verzögerungen im Bauablauf führen, die von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG gleichfalls nicht zu vertreten sind.

5. NUTZUNGSKONZEPT

Ob Eigennutz oder Kapitalanlage, unsere angebotenen Eigentumswohnungen eignen sich für die individuellen Wünsche des jeweiligen Erwerbers.

Sofern sich der Erwerber dazu entschließt, die Wohnung nicht selbst zu bewohnen sondern fremd zu vermieten, besteht für ihn das Risiko, dass der Mieter seinen mietvertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommt. Der Käufer trägt unmittelbar das Insolvenz- und Bonitätsrisiko des Mieters. Der Erwerber wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass nicht sämtliche Bewirtschaftungskosten der Wohnung auf den Mieter umlegbar sind.

Zu den nicht auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten zählen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten) sowie die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). Die auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten sind unter anderem in § 2 der Betriebs-

kostenverordnung nachzulesen. Entschließt sich ein Erwerber, die Immobilie fremdzu-nutzen und den Erwerb nicht vollständig aus seinem für Investitionen zur Verfügung stehenden Eigenkapital zu finanzieren, besteht das Risiko, dass die aus der Wohnung erzielte Rendite nicht ausreicht, um die für die Finanzierung der Wohnung anfallenden Zins- und Tilgungsleistungen bedienen zu können.

Der eine Fremdfinanzierung aufnehmende Anleger hat seine gegenüber seiner finanzierenden Bank bestehenden Zins- und Tilgungsleistungen auch unabhängig vom Erhalt der Mieteinnahmen zu leisten. Die Aufnahme einer Fremdfinanzierung durch den Anleger kann sich demzufolge negativ auf die vom Anleger erzielbare Rendite auswirken. Die Pflicht des Käufers zur Zahlung von monatlichen Vorschüssen an die Wohnungseigentumsverwaltung aufgrund eines aufgestellten Wirtschaftsplanes („Hausgeld“) besteht ebenfalls auch dann in voller Höhe, wenn der Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht bzw. nicht in vollem Umfang nachkommt oder die Wohnung leer steht. Aufgrund der Pflicht zur Fortzahlung der Darlehensraten und Hausgelder auch im Falle des Leerstands der Wohnung oder der Uneinbringlichkeit der Mieten besteht für den Erwerber auch eine Gefahr für sein sonstiges Vermögen, was bis zur Insolvenz des Erwerbers führen kann.

Für den Ertrag einer Eigentumswohnung ist deren Vermietbarkeit ausschlaggebend. Aufgrund der beschriebenen Lagekriterien, der angebotenen Wohnungsgrößen sowie der umfassenden Sanierung sieht die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG eine gute Vermietbarkeit als gegeben an. Gleichwohl können sich die wirtschaftliche Situation sowie die Attraktivität eines Standortes verändern mit der Folge, dass freiwerdende Mietflächen nur noch unter erschwerten Bedingungen vermietet werden können. Es kann zu Leerständen kommen.

Darüber hinaus können Aufwendungen auf den Erwerber zukommen, um neue Mieter zu finden oder die Mietflächen an die Anforderungen neuer Mieter anzupassen. Die bei Anschlussvermietungen zu erzielenden Mieten unterliegen starken Schwankungen, können also auch niedriger ausfallen. Es besteht das Risiko, dass die tatsächliche Mietentwicklung nicht der prognostizierten entspricht. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass angenommene Mietentwicklungen erst zu einem

späteren Zeitpunkt eintreten, in geringerem Umfang erfolgen oder sogar vollkommen ausbleiben. Auch ein Rückgang der zu erzielenden Miete kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Erwerber trägt ab Übergabe der Wohnung das Mietausfallrisiko, das Risiko der Neuvermietung sowie gegebenenfalls Rechtsanwalts- und Gerichtskosten. Nutzt der Erwerber seine Wohnung selbst, entfallen die oben genannten Risiken. Die in der Regel auftretenden Sonderwünsche der selbstnutzenden Erwerber sollten der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG so früh als möglich angezeigt werden, um Kostensteigerungen zu vermeiden oder zu minimieren. Sonderwünsche des Erwerbers können zu Kostenerhöhungen sowie einer verspäteten Fertigstellung führen. Es wird darauf hingewiesen, dass Sonderwünschen des Erwerbers der sog. Umgebungsschutz oder weitere denkmalschutzrechtliche Beschränkungen entgegenstehen können. So darf die unmittelbare Umgebung eines Baudenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht durch bauliche Anlagen dergestalt verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Dieser Umgebungsschutz soll gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung eines Baudenkmals nicht geschmälert wird. Das heißt zwar nicht, dass neue Bauten in der Umgebung eines Baudenkmals völlig an dieses anzupassen wären; hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat und dürften es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen. Dies kann beispielsweise die farbliche Gestaltung der Hausfassade oder die optische Gestaltung der Fenster betreffen, die aufgrund behördlicher Auflagen reglementiert sind.

6. VERWALTUNG

Die rentatect GmbH Immobilien & Verwaltungen, Richard-Sorge-Str. 12, 10249 Berlin wird zum WEG-Verwalter für das vorliegende Objekt bestellt werden. Jedem Erwerber wird ab Übergabe auf Wunsch die Sonderverwaltung für seine Immobilie angeboten.

Eine gute Hausverwaltung entscheidet maßgeblich über den Werterhalt der Immobilie und hat somit Einfluss auf deren Rendite. Die Tätigkeit der Verwaltung kann den Gesamtzustand der Immobilie positiv, aber auch negativ verändern. Bei unzureichender Verwaltung besteht die Gefahr, dass die Vermietbarkeit bzw. Wiedervermietbarkeit der Immobilie sinkt.

Die Gebühr für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums beträgt zurzeit je Einheit 22,50 € zzgl. der jeweils geltenden MwSt. pro Monat. Die Kosten für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sind nicht auf den Mieter umlegbar.

Für die Verwaltung des Sondereigentums bietet die rentatect GmbH Immobilien & Verwaltungen pro Einheit ihre Dienstleistung für 19,00 € zzgl. der jeweils geltenden MwSt. pro Monat an. Dem Erwerber steht es frei, seine Wohnung selbst zu verwalten oder einen anderen Verwalter mit der Verwaltung des Sondereigentums zu beauftragen; dabei kann es gegebenenfalls zu abweichenden Gebühren kommen. Die Kosten für die Verwaltung des Sondereigentums sind nicht auf den Mieter umlegbar.

7. PFLEGE-, ERHALTUNGS- UND INSTANDHALTUNGSPLANUNG

Eine Immobilie muss laufend instandgehalten werden. Trotz der beabsichtigten umfassenden Sanierung werden erfahrungsgemäß in verschiedenen Zyklen Instandsetzungsmaßnahmen anfallen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat hierfür eine angemessene Instandhaltungsrücklage zu bilden. Die Höhe der monatlichen Beiträge zur Instandhaltungsrücklage ist im Wirtschaftsplan festzulegen und mehrheitlich in der Wohnungseigentümersammlung zu beschließen. Die Einzahlungen des Erwerbers in die Instandhaltungsrücklage sind im Falle der Fremdnutzung nicht auf den Mieter umlegbar.

Aufgrund von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft kann sich die Höhe der Instandhaltungsrücklage nach oben aber auch nach unten entwickeln. Aufgrund der Sanierungsmaßnahmen sind die Kosten für Instandhaltungen in den ersten Jahren nach Sanierung meist relativ gering; daher wird zumeist die Instandhaltungsrückla-

ge aufgebaut und verzinslich angelegt. Die erwirtschafteten Zinserträge unterliegen der Zinsabschlagsteuer. Erfahrungsgemäß sind in einem Zyklus von 20 bis 40 Jahren grundlegende Erneuerungen am Gebäude notwendig.

Es ist aber auch möglich, dass bereits weit früher erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Dies kann zur Folge haben, dass jeder Wohnungseigentümer, sofern die Instandhaltungsrücklage aufgebraucht ist, eine Sonderumlage zu leisten hat. Diese Sonderumlage kann die Rendite der Immobilieninvestition maßgeblich verschlechtern. Auch anfallende Kosten im Sondereigentum (Reparaturen, Renovierungen etc.) können den Erwerber treffen, sofern diese Kosten nicht vom Mieter zu tragen sind oder er sie gegenüber dem Mieter nicht durchsetzen kann.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Anlageobjektes erfolgt bei den meisten Erwerbern nicht vollständig aus Eigenkapital, sondern der Erwerber nimmt hierzu eine entsprechende Fremdfinanzierung auf. Neben dem Kaufpreis sollte der Erwerber die Erwerbsnebenkosten sowie die Kosten der Zwischenfinanzierung bis zur Fertigstellung des Objektes in seine Rentabilitätsbetrachtung aufnehmen.

Das Zinsniveau für Realkredite ist derzeit (Oktober 2013) auf einem historischen Tiefstand. Ob und wie lange die Zinsen noch auf dem aktuellen Niveau bleiben, kann nicht vorhergesagt werden. Bei einer aufgenommenen Fremdfinanzierung muss der Erwerber also berechnen, dass es nach Ablauf der Zinsfestschreibungsperiode zu deutlich steigenden Zinsausgaben kommen kann. Dies wiederum beeinflusst die Rentabilität der Immobilieninvestition.

Für das Bankdarlehen haftet der Erwerber in der Regel nicht nur mit der erworbenen Immobilie, sondern auch darüber hinaus persönlich. Im schlechtesten Fall, beim Ausfall des Mieters, sind Zinsen und Tilgung nur durch andere Einnahmen des Erwerbers zu bedienen. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG weist darauf hin, dass sie weder

steuerliche noch rechtliche Beratung vorgenommen hat; daher sollte jeder Erwerber seine Immobilieninvestition durch entsprechende Fachleute (Steuerberater, Rechtsanwälte) prüfen lassen.

9. STEUERLICHE ASPEKTE

Unser vorliegendes Objekt ist im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Potsdam-Babelsberg“ belegen. Bei einem in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet belegenen Gebäude kann der Steuerpflichtige Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Entsprechendes gilt für Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

Es greifen die steuerlichen Förderungen gem. § 7h EStG für Fremdnutzer und § 10f EStG für Eigennutzer, die dem Erwerber eine Sonderabschreibung bzw. einen Sonderausgabenabzug ermöglichen. Durch die steuerliche Förderung führt die Gesamtinvestition in der Regel zu einer Senkung der persönlichen Steuerlast des Erwerbers. Die Sonderabschreibung bzw. der Sonderausgabenabzug gelten insbesondere für Anschaffungskosten, die auf begünstigte Maßnahmen entfallen. Die Villa Babelsberg GmbH & Co. KG geht nach aktuellem Stand (Oktober 2013) davon aus, dass der Anteil der begünstigten Kosten an dem notariellen Kaufpreis des Erwerbers etwa 60% betragen wird.

Die im Kaufvertrag ausgewiesene Aufteilung des Kaufpreises ergibt sich aus Erfahrungswerten des Verkäufers. Sie ist keinesfalls garantiert, so dass bei abschließender Prüfung und Anerkennung durch das Finanzamt sowohl positive als auch negative Folgen eintreten können. Es besteht das Risiko, dass das Finanzamt die nach Maßgabe des Kaufvertrages vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises zwischen Grund

und Boden einerseits und Gebäudesubstanz andererseits nicht anerkennt und einen höheren Anteil des Kaufpreises für Grund und Boden ansetzt. Dies würde sich negativ auf die Höhe der Sonderabschreibung bzw. des Sonderausgabenabzugs des Erwerbers auswirken. Soweit begünstigte Maßnahmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits durchgeführt sind, sind eine Sonderabschreibung bzw. ein Sonderausgabenabzug nicht möglich. Nicht begünstigt ist auch der auf Grund und Boden sowie das vorhandene Gebäude entfallende Kaufpreis.

Im Falle der Eigennutzung gilt folgendes: Aufwendungen an einem eigenen Gebäude können gem. § 10f EStG im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abgezogen werden. Dies gilt nur, soweit der Erwerber das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Für Zeiträume, für die der Erwerber erhöhte Absetzungen von Aufwendungen nach § 7h EStG abgezogen hat, die Wohnung also nicht selber genutzt hat, kann er für diese Aufwendungen keine Abzugsbeträge nach § 10f EStG in Anspruch nehmen.

Im Falle der Fremdnutzung gilt folgendes: Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren kann der Erwerber jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten absetzen. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen.

Die in diesem Prospekt aufgeführten Erläuterungen entsprechen dem aktuellen Stand der Steuergesetzgebung. Es besteht jedoch für den Erwerber das Risiko, dass sich die Steuergesetze sowie die Praxis der Finanzverwaltung bzw. die Rechtsprechung

der Finanzgerichte im Laufe der Zeit ändern. Wenn sich Steuergesetze oder deren Auslegung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit ändern, kann dies zu einer nachteiligen steuerlichen Entwicklung beim Erwerber führen. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die zuständige Finanzverwaltung die Rechtsauffassung der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG nicht teilt.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es dann zu einer Abweichung der tatsächlichen Besteuerung des Erwerbers gegenüber der von der Villa Babelsberg GmbH & Co. KG prognostizierten Besteuerung kommt. Für das Erreichen steuerlicher Ziele des Erwerbers kann keine Gewähr übernommen werden. Die Realisierung einzelner oder mehrerer Steuerrisiken kann zu einer geringeren Rendite beim Erwerber führen. Auch eine Gefährdung des sonstigen Vermögens des Erwerbers kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird dem Erwerber dringend anheimgestellt, sich hinsichtlich des Erreichens seiner steuerlichen Ziele zusätzlichen Rat von entsprechenden Spezialisten wie Steuerberatern oder Fachanwälten für Steuerrecht einzuholen.

10. KUMULATION VON CHANCEN UND RISIKEN

Jede Immobilieninvestition birgt Chancen aber auch Risiken. Im Extremfall können Risiken kumuliert auftreten und nicht nur zu Verlusten auf Seiten des Investors führen, sondern auch zu seiner privaten Insolvenz. Wir stellen dem Erwerber anheim, sich beim Abwägen der Chancen und Risiken zusätzlichen Rat von entsprechenden Spezialisten wie Steuerberatern und Rechtsanwälten einzuholen.

SANIERUNG AUS MEISTERHAND

Bei der Restaurierung und Sanierung historischer Gebäude ist sehr viel Fingerspitzengefühl erforderlich. Nur mit Feingefühl und einem hohen Maß an technischem Know-how gelingt es, verloren gegangene Schönheit wieder im neuen Glanz erstrahlen zu lassen. Aus diesem Grund werden von uns ausschließlich qualifizierte und erfahrene

Meisterwerkstätten sowie fachkundige Handwerksbetriebe mit den Sanierungsarbeiten beauftragt. Das Ergebnis finden Sie in zahlreichen Altbauobjekten, welche innerhalb der letzten Jahre in Potsdam und Umgebung durch uns saniert wurden. Eine kleine Auswahl aus der direkten Umgebung sehen Sie hier.

Großbeerenstraße in Potsdam



Wattstraße in Potsdam



QUALITÄTSSICHERUNG NACH MASS

Bei der Sanierung von historischen Gebäuden legen wir zum einen besonderen Wert auf die Auswahl unserer Planungspartner und Bauunternehmer ebenso wie auf die Dienstleistungen rund um die Immobilie von qualifizierten Sachverständigen.

Aus diesem Grund wird die Qualität der Bau- und Sanierungsmaßnahmen entsprechend dem Baufortschritt durch Sachverständige von DEKRA überwacht und kontrolliert. Die Abnahme Ihrer Immobilie beziehungsweise Ihrer Eigentumswohnung erfolgt immer im Beisein eines Sachverständigen von DEKRA. Die Sachverständigen kontrollieren hierbei den Zustand der Immobilie und die Qualität der ausgeführten Bauleistungen. Erst nach ordnungsgemäßer Beseitigung eventuell festgestellter Mängel wird durch sie das DEKRA-Siegel für Immobilienqualität verliehen.

Das bringt Ihnen Sicherheit nach Maß.



IMPRESSUM

BAUHERR

Villa Babelsberg GmbH & Co. KG
Alte Jakobstraße 83/84
10179 Berlin

BERATUNG & VERKAUF

Preußischer Immobilien Kontor GmbH
Königstraße 2
14163 Berlin
info@primko.de | www.primko.de

info@villa-babelsberg.info | www.villa-babelsberg.info

© 2013 VILLA BABELSBERG GMBH & CO. KG

Alte Jakobstraße 83/84, 10179 Berlin und die Autoren.

Alle Rechte vorbehalten. Reproduktion und Speicherung jeglicher Art nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers und der Autoren.

HINWEIS

Der Gesamtprospekt setzt sich zusammen aus dem Farbprospekt und dem Technischen Prospektteil. Die Angebotsübersicht mit den Details zum Objekt, die Baubeschreibung und Baupläne, die Teilungserklärung und den Kaufvertragsentwurf finden Sie im Technischen Prospektteil. Beide Prospekte werden Ihnen vor dem Erwerb ausgehändigt. Für Angaben von Dritten, welche vom Gesamtprospekt abweichen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

0800. 400 600 7 kostenfrei anrufen &
Termin vereinbaren